



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 378/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

SENTENCIA DEFINITIVA

Heroica e Histórica Cuautla, Morelos, a veinticinco de abril del dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en **definitiva** los autos del expediente **378/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por ***** contra ***** radicado en la Segunda Secretaría, de este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO

1. El dieciséis de julio de dos mil veintiuno, mediante folio 412 ***** promovió en la vía Especial de Desahucio a través de su apoderado legal, demandó de ***** en su carácter de arrendataria, la desocupación y entrega del inmueble arrendado; el pago de las mensualidades vencidas y no pagadas y las que se vencieran; el pago de daños y perjuicios y el pago de gastos y costas.

Sus pretensiones se motivaron en la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado el dos de enero de dos mil catorce, el cual tuvo por objeto la casa habitación ubicada en la ***** , Morelos, con código postal 62737; para acreditar su dicho, anexó a su libelo de demanda copia certificada de los medios preparatorios a juicio especial de

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

desahucio ventilado en este mismo Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos.

Relató los hechos que fundan su demanda, los cuales se tienen aquí por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra, con la finalidad de evitar repeticiones innecesarias, y anexó los documentos en que basa su acción.

2.- El veintiséis de julio de dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda ordenándose el llamamiento a juicio de desahucio a la demandada, así como el requerimiento de pago de las rentas reclamadas; previniéndole para la desocupación en el caso de no acreditar el pago de las pensiones en el plazo de treinta días naturales, apercibida de lanzamiento y embargo precautorio de bienes. Emplazamiento que aconteció el día veinticuatro de septiembre del dos mil veintiuno, en forma personal con la demandada *****.

3.- El siete de octubre del dos mil veintiuno se tuvo a la demandada dando contestación a la demanda entablada en su contra, negando los hechos aducidos por la parte actora y oponiendo defensas y excepciones que considero pertinentes

4.- En veintiséis de octubre del dos mil veintiuno, se admitieron las pruebas para ambas partes que así fueron procedentes y se desahogaron en audiencia de treinta de noviembre del dos mil veintiuno, asimismo la audiencia de alegatos en data veinticinco de marzo del dos mil veintidós, y



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. 378/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

por así permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva que es la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Este Juzgado Menor Mixto, es competente para conocer y fallar en el presente caso, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 34, fracción III, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

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....”

Concatenado a lo anterior, el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, 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, que en la época en que se incoa la presente era de \$89.62 en consecuencia; se concluye

que además este órgano jurisdiccional es competente en razón de la cuantía; puesto que al hacer la sumatoria de las rentas vencidas y no pagadas por la demandada (ochenta y cuatro); da un gran total de **\$58,800.00 (cincuenta y ocho mil ochocientos pesos 00/100 m. n.)**; que multiplicados por el valor de la unidad de medida de actualización y los días señalados por el ut supra artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, se ajusta dentro de la competencia por cuantía de este Juzgado.

II.- LEGITIMACIÓN

Ahora bien, por sistemática jurídica al ser un requisito *sine qua non* para la procedencia de la acción; se analiza la legitimación de las partes en términos de lo dispuesto por los artículos 17 de la Constitución General de la República, 2, 179, 180 fracción I 217, 218 y 356 fracción IV del Código Procesal Civil vigente en el estado de Morelos, los que literalmente dicen:

“Artículo 17. Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales. Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales....

“Partes. 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.



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. 378/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

“Tienen capacidad para comparecer en juicio;.... I...Las persona físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles, podrán promover por si o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal.

“Mediante el ejercicio de la acción procesal entendida como la posibilidad jurídica única de provocar la actividad jurisdiccional, se podrá interponer una demanda para pedir la administración de justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la Republica y articulo 2 de este ordenamiento.”

“Para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener interés jurídico. Como parte principal o tercerista. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estado legal de esta institución y de este Código”; y “El Juez examinará la demanda y los documentos anexos y resolverá de oficio: IV. Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva de la demandada...”.

En tanto que, en adición y concatenado a los anteriores preceptos; el artículo 191 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, dispone:

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

En este orden de ideas, el órgano judicial se encuentra constreñido a estudiar de manera oficiosa la legitimación procesal activa, y pasiva además en observancia a la tesis jurisprudencial:

“LEGITIMACIÓN. SU ESTUDIO DEBE REALIZARSE OFICIOSAMENTE EN CUALQUIER ETAPA PROCESAL POR SER UN PRESUPUESTO DE LA ACCIÓN. La otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación,

en la jurisprudencia de rubro: "**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.**", determinó que: "La falta de legitimación de alguna de las partes contendientes constituye un elemento o condición de la acción que, como tal, debe ser examinada aun de oficio por el juzgador.". En tal virtud, la legitimación, al ser un presupuesto de la acción, que es de orden público, debe estudiarse oficiosamente por el juzgador de primera instancia, el tribunal de apelación e, inclusive, en una vía extraordinaria como lo es el juicio de amparo sin que, para tal efecto, sea necesario que se haya opuesto excepción, en función de que existe esa obligación para el órgano jurisdiccional.¹"

Ante ello y para una mejor comprensión de los hechos controvertidos en la Litis, es necesario determinar la titularidad del derecho sustancial con el cual ocurre a juicio ***** quien en su libelo de demanda dijo que el 02 de enero del 2014, celebró contrato de arrendamiento con la demandada ***** , acuerdo de voluntades que tuvo por objeto el bien inmueble ubicado en la ***** , el cual sería ocupado como casa habitación; pactándose como el precio de renta, la cantidad de \$700.00 (setecientos pesos 00/100 m.n.) de forma mensual por mese adelantado; siendo el caso que a partir del primero de julio de dos mil catorce hasta el primero de julio de dos mil veintiuno, la demandada no cumplió con su obligación de pago, adeudando la cantidad de \$58,800.00 (cincuenta y ocho mil ochocientos pesos 0/100 M.N), así como los servicios de teléfono, agua y energía eléctrica por las cantidades de \$7,296.00 \$5,0000 y \$5,620.00 respectivamente.

Así pues, la acción que ejercita se apoya con el

¹ **Registro digital:** 2018709 **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Décima Época**
Materia(s): Civil, Común **Tesis:** I.3o.C.101 K (10a.) **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 61, Diciembre de 2018, Tomo II, página 1106 **Tipo:** Aislada



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. 378/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

contenido del ordinal 644-A del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, el cual instruye sobre la procedencia del juicio especial de desahucio, señalando lo siguiente:

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.*

De la exégesis del citado ordinal, establece la hipótesis normativa que procede el juicio de desahucio por la falta de pago de tres o más rentas vencidas, y la exigencia de presentar contrato de arrendamiento a efecto de acreditar la relación contractual de haberse celebrado por escrito; y, el caso de haberse celebrado sin otorgamiento de documento por escrito, “ **se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio.**”.

Ahora bien, para efecto de acreditar su legitimación para ocurrir a juicio, el actor exhibió copia certificada de medios preparatorios a juicio especial de desahucio

identificado con el número de expediente 499/2020-1, las cuales contienen la confesión a cargo de la demandada *****, desahogada en audiencia de diecisiete de marzo de dos mil veintiuno; de dicha probanza y la contestación a la posiciones calificadas de legales, si bien es cierto es que, la absolvente aceptó conocer a *****, como propietario del bien inmueble ubicado en *****; vivir en el domicilio descrito, con el carácter de arrendataria; que pactó la cantidad de \$700.00 (setecientos pesos 00/100 m.n.), por concepto de renta mensual del inmueble ubicado en *****; obligándose a pagar los servicios de teléfono, agua, fuerza eléctrica y mantenimiento; no menos cierto es que negó haber celebrado contrato de arrendamiento con el actor ***** desde el primero de enero de dos mil catorce; puesto que ella vive ahí desde el año dos mil cuatro, mes de diciembre y posteriormente con quien hizo el arreglo de arrendamiento fue con la señora *****, esposa del señor *****, por la cantidad de \$700.00 (setecientos pesos 00/100 m.n.), mensuales, depositándole a la señora ***** mes con mes.

Documental a la que se concede valor probatorio pleno por contener las características contempladas en el numeral 437 fracción II del Código Adjetivo Civil vigente en el Estado de Morelos; por tratarse de certificaciones hechas por funcionario público en ejercicio de sus funciones de las constancias existentes en los archivos del Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación del Estado de Morelos; con eficacia convictiva plena para tener por demostrada la legitimación procesal de las partes, puesto que la misma



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. 378/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

demandada reconoce a el actor como el propietario del bien raíz arrendado.

No pasa por desapercibo por la que ahora resuelve, que de la confesional inserta en los medios preparatorios a juicio, la absolvente, demandada en el juicio que nos ocupa, niega que la relación contractual de arrendamiento la haya celebrado con el actor ***** , argumentando que éste lo celebró con la señora ***** , esposa del actor, desde el mes de diciembre de dos mil cuatro, personaje que, como se advierte de la contestación de demanda falleció. Sin embargo, del cúmulo de pruebas ofertados por la propia demandada, no existe medio idóneo que demuestre la falta de personalidad procesal del actor, sino por el contrario, de las documentales consistentes en los noventa y seis recibos en original expedidos por la Comisión Federal de Electricidad; veinticinco recibos en original del Comité Sección de la unidad habitacional San Carlos y ciento ochenta y seis recibos originales por diversas cantidades, los cuales al no ser objetados por su contraria, merecen valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 443, 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, con las cuales queda demostrado que el actor ***** , es titular del derecho cuestionado. Aunado a lo anterior, tampoco quedó demostrado que la “señora *****”, fuese esposa del actor, ni mucho menos que aquella hubiere fallecido y con ello llamar a juicio a su sucesión, tal y como solicitó la demandada en dar contestación a la demanda de desahucio.

III. DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.

Ahora bien, colmando los requisitos de exhaustividad que señala en numeral 105 de la Ley Adjetiva Civil vigente para el Estado de Morelos, se analizan las excepciones y defensas opuestas por la demandada *****.

En este orden de ideas, del escrito de contestación de demanda, se exponen las siguientes excepciones:

La falta de legitimación en el actor, (excepciones marcadas con los incisos A y C), en razón de que la demandada jamás celebró algún contrato verbal o escrito con éste. Excepción que como ha demostrado en el análisis de la legitimación de las partes, es improcedente, puesto que aquella no cumplió con la carga que le impone el numeral 386 del Código Procesal Civil en vigor para nuestra Entidad Federativa; es decir, no demostró con medio de prueba idóneo que el actor carezca del derecho para reclamar la desocupación y entrega del bien arrendado por falta de pago de las pensiones rentísticas adeudadas; si no por el contrario del material probatorio aportado por la excepcionista, en especial con las diversas documentales antes valoradas, se refuerza el derecho del actor, ya que de los mismos se llega a la presunción de que ***** , es el propietario del bien inmueble arrendado y por consecuencia con capacidad jurídica para arrendarlo; no quedando acreditado, como lo sostiene la demandada, que el bien raíz estuviera en copropiedad con su esposa la señora ***** , por estar



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. 378/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

casados bajo el Régimen de sociedad conyugal, ni tampoco demostró que el acuerdo de voluntades ya fuese verbal o escrito lo haya pactado con ésta. Lo anterior es así tomando en cuenta además el dictamen en materia de caligrafía y grafología emitido por la perito ***** , respecto del contenido inserto en el recibo expedido por la cantidad de \$70,000.00 (setenta mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de rentas; puesto que del mismo no se demostró que la letra que aparece en él fuese estampado por el actor, ni mucho menos por quien dijo recibió el numerario por concepto de renta adelantada, es decir, la señora ***** , por ello que dicha pericial carezca de eficacia convictiva para demostrar las defensas y excepciones vertidas por la demanda.

Lo mismo ocurre con la testimonial desahogada en audiencia de treinta de noviembre de dos mil veintiuno a cargo ***** , la cual al dar contestaciones a las interrogantes planteadas por su oferente, contestó que es vecina de su presentante, por eso la conoce; que su presentante vive en el ***** , desde hace más de diez años, que le entregó la posesión DOÑA ***** ; que sabía que la señora ***** y el actor eran esposos, porque la primera en cita siempre lo señalaba y que tenían un hijo; que algunas veces almorzaban juntas y DOÑA ***** llegaba a cobrarle la renta y que cuando DOÑA ***** se encontraba enferma le pedía dinero, pues era de confianza y que ***** le entregó setenta mil pesos, que le hizo un recibo y lo firmó la señora ***** cuando recibió los setenta mil pesos; y al dar la razón de su dicho, señaló que todo es verdad y que DOÑA ***** se encontraba enferma; de tal

afirmación no se advierte que la testigo en cita se hubiera percatado por medio de sus sentidos de lo declarado, aun y cuando sostenga que al almorzar con su vecina, llegaba la señora ***** a cobrar la renta, ni tampoco refiere que ella estaba presente cuando ***** le entregó los setenta mil pesos por renta adelantada, ni en la firma del referido recibo.

Por lo que respecta a la excepción de estar al corriente de pago, la misma es infundada y por ende improcedente, puesto que al ser requerida de pago en la diligencia de veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, manifestó que no tenía los recibos de pago de los meses adeudados, ni tampoco consignados los mismos ante ningún recinto judicial del Estado de Morelos, no tener efectivo para pagar lo adeudado, que contestaría la demandada y exhibiría los documentos que tenía en su poder; puesto que de los medios de prueba que ofertó y le fueron admitidos, mismos que han sido valorados líneas que anteceden no quedó debidamente demostrado que esté al corriente de las pensiones rentísticas adeudadas, ya que la documental privada consistente en el recibo por la cantidad de \$70,000.00 (setenta mil pesos 00/100 M.N.) impugnado por el actor, cuanto a su contenido y su valor probatorio; quedando por demostrado con la pericial en grafoscopía y caligrafía emitido por la perito *****, que la letra que calza dicho documento no fue plasmada por el actor, como tampoco se demostró que la hubiera plasmado “la señora *****”, como lo asevera la excepcionista; si no por el contrario de la manifestación expresa en la diligencia antes anotada, que se reviste de una confesión en términos de lo previsto por el numeral 427 del Código Procesal Civil en



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. 378/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

vigor para el Estado de Morelos.

En las relatadas consideraciones, las excepciones y defensas expuestas por la demandada *****, son infundadas y por ende improcedentes.

IV. DE LA ACCIÓN.

De esta manera, el actor demandó en la vía especial de desahucio, la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado ubicado en la *****; por la falta del pago de 84 mensualidades pactadas en el contrato verbal celebrado el primero de julio de dos mil catorce.

Para demostrar su dicho ofertó como medios de prueba:

Copias certificadas del expediente 499/2020-1 que contienen los medios preparatorios a juicio promovido por ***** contra *****; la confesional a cargo de *****; dictamen de caligrafía y grafoscopia, la presuncional e instrumental de actuaciones.

Medios de convicción que para que resuelve, valorados en lo individual y en su conjunto conforme a las reglas contenidas en la ley, la lógica y las máximas de la experiencia, tal y como lo estatuye el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, son eficaces para demostrar en primer término la existencia de un contrato verbal celebrado el primero de julio de dos mil catorce, en el cual se pactó como pensiones rentísticas la

cantidad mensual de \$700.00 (SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N), lo anterior así se infiere del contenido de la documental pública consistente en las copias certificadas de los medios preparatorios a juicio, con número de expediente 499/2020-1; la cual contiene la confesional a cargo de la demandada ***** , quien reconoció al actor como propietario del bien inmueble arrendado; pero sobre todo haber pactado por la ocupación del bien inmueble arrendado la cantidad de \$700.00 (SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de renta mensual; documental que con valor probatorio pleno por reunir los requisitos insertos en la fracción II del artículo 437 del Código Procedimental Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Lo anterior se corrobora con la confesión realizada al momento ser requerida de pago en la diligencia de requerimiento de pago, en la cual la demandada aceptó no tener los recibos, ni consignación de pago en alguno recinto judicial del Estado de Morelos, ni tampoco dinero para pagar la pensiones rentísticas adeudadas, lo que constituye una aceptación que hechos que le perjudica, tal y como lo señala el numeral 427 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos; aceptación de hechos que si bien es cierto se contrapone con las respuestas dadas a las posiciones marcadas como legales formuladas por el actor en la audiencia de treinta de noviembre de dos mil veintiuno, en la que negó haber firmado contrato alguno ni con el señor ***** ni con la señora ***** , que la señora ***** le entregó el departamento en arrendamiento desde el día cinco de diciembre de dos mil cuatro; circunstancia, que no 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. 378/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

demostrada por la demandada.

Así pues, de la instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana se llega la convicción de que existe un acuerdo de voluntades respecto que tuvo por objeto el arrendamiento de un bien inmueble; que por dicho arrendamiento se pactó la cantidad de \$700.00 (setecientos pesos 00/100 M.N.), mensual y que la demandada ***** , dejó de pagar 84 ochenta y cuatro mensualidades.

En esa tesitura el actor cumplió la carga procesal prevista en el numeral 386 del código adjetivo en la materia que impone a las partes la carga de la prueba en este caso al actor a efecto de acreditar sus pretensiones; y que a la letra dice:

“ARTICULO 386.- Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.”

Del precepto legal anterior se colige que le corresponde al accionante acreditar la relación contractual con la demandada, o en su defecto la titularidad de su derecho, lo que en el presente caso aconteció con los medios de prueba confrontados y valorados.

Registro digital: 2019351

CARGA DINÁMICA DE LA PRUEBA. SU CONCEPTO Y JUSTIFICACIÓN. La carga dinámica es una regla procesal en materia de prueba que impone a las partes el deber de probar afirmaciones sobre los hechos controvertidos aunque no las hayan vertido, y responde a las dificultades materiales de aportar los medios demostrativos eficaces; por ende, no se justifica en los principios ontológico y lógico, es decir, no atiende a quien afirma un hecho ordinario o extraordinario o uno positivo o negativo, sino a los principios de disponibilidad de la prueba y solidaridad procesal. Así, dicha figura se justifica cuando conforme a las reglas tradicionales de la carga probatoria, no es factible demostrar los hechos relevantes, dada la dificultad material que representan o la falta de disposición del medio idóneo, por lo cual, se traslada a la parte que disponga del medio de convicción y pueda aportarlo para evidenciar la verdad de los hechos, y resolver de manera justa la cuestión planteada. DÉCIMO OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 446/2017. PPTM International, S.A. de R.L. 15 de febrero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Armando Cruz Espinosa. Secretaria: Alma Lorena Leal Téllez. Esta tesis se publicó el viernes 22 de febrero de 2019 a las 10:24 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Sirve de apoyo a lo expuesto, las siguientes tesis jurisprudenciales que a la letra citan:

“PRUEBAS EN MATERIA CIVIL. OBLIGACIÓN DE LAS PARTES DE APORTARLAS. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA). De acuerdo con el artículo 275, del Código de Procedimientos Civiles vigente en este Estado, el juzgador puede valerse de cualquier cosa o documento a fin de conocer la verdad e incluso practicar o ampliar diligencias para conocer cabalmente los puntos cuestionados, según lo establece el diverso artículo 276, del citado Código. Sin embargo, ambas facultades no son imperativas sino potestativas del juzgador, que no llegan al extremo de que oficiosamente se allegue pruebas que sólo las partes están obligadas a aportar, pues la materia civil es de estricto derecho, y a ellas corresponde probar su acción o su defensa con los elementos de prueba pertinentes.”

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 289/93.



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. 378/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

Felicitas Gerhardus viuda de Luque. 19 de enero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Miguel Romero Morrill. Secretario: Enrique Luis Barraza Uribe.

²

Por lo anteriormente justipreciado, debe arribarse a la conclusión de que se acredita la acción de **desahucio** prevista por el artículo 644-A del Código Adjetivo en la materia **que hace valer la actora esto es en razón de la falta de pago de tres o más mensualidades** en términos de lo dispuesto la demandada en su carácter de arrendataria no dio cumplimiento pues no acredita que cumplió con su obligación de pago.

En mérito de lo anterior, se condena a la demandada al pago de las mensualidades vencidas que reclama en su prestación marcada con el inciso **b)** por la cantidad de **\$58,800.00 CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M. N) correspondientes al mes de julio del dos mil catorce al primero de julio del dos mil veintiuno**, a razón de \$700.00 (setecientos pesos 00/100 M.N) y las que se sigan venciendo hasta la desocupación del inmueble arrendado, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, apercibido que de no hacerse pago, se procederá al procedimiento de ejecución forzosa, 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

² *Octava Época*

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XIII, Febrero de 1994

Materia(s): Civil. Tesis: XII.Io.36 C. Página: 398

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”.

En consecuencia, al ser declarada procedente la acción de desahucio y pretensiones del actor se declara procedente la prestación marcada con el inciso **a)** del libelo de demanda del actor consistente en la desocupación y entrega del inmueble arrendado. Y se condena a la parte demandada a la entrega y desocupación del inmueble materia del presente juicio ubicado en *****, a favor de la parte actora ***** o a quien sus derechos legalmente represente, tal y como se le hizo saber en la diligencia de fecha **veinticuatro de septiembre del 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 parte demandada, en diligencia de emplazamiento respecto de la desocupación y entrega del inmueble, a la fecha notoriamente ya feneció se ORDENA LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA REAL MATERIAL Y JURÍDICA al actor, del inmueble ubicado en ***** . Autorizándose el lanzamiento en caso de oposición a través el auxilio de la fuerza pública, y fractura de cerraduras en caso de ser



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. 378/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

necesario y a juicio del ejecutor.

V.- Por lo que respecta a la pretensión marcada con el inciso c) consistente en el pago de las mensualidades rentísticas que se venzan en el futuro hasta la total desocupación del inmueble, es de decirse que ya se declaró procedente conjuntamente con la acción de pago de rentas vencidas y las que se sigan devengando.

VI. Respecto a la prestación consistente en el pago de daños y perjuicios, es procedente condenar a su pago, en razón de ser consecuencia directa del evento dañoso, por falta de cumplimiento de la obligación de la falta de pago de pensiones rentísticas que reclama el accionante; empero y dado que el accionante ningún elemento ofreció para establecer su cuantía, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma procedente. Sirve a este razonamiento el criterio orientador de las siguientes tesis consultable.

Registro digital: 2017420

DAÑOS Y PERJUICIOS. DEMOSTRADA LA CONDUCTA ILÍCITA DE LA DEMANDADA, PROCEDE LA CONDENACIÓN GENÉRICA, AUNQUE NO SE DEMUESTRE EL MONTO EXACTO QUE SE RECLAMÓ POR AQUEL CONCEPTO. Si en el juicio se acredita el actuar ilícito de la demandada, corresponde a la autoridad responsable, atendiendo a las constancias de autos, determinar la existencia o no de daños y perjuicios, realizar la condena respectiva, así como, en su caso, si existieran elementos de prueba o si pudieran presumirse de la ley aplicable a la materia del incumplimiento, establecer el monto al que ascienden esos daños y perjuicios. De considerarse que carece de elementos de prueba y que no se actualiza alguna presunción legal y acorde a lo pedido por la actora, determinar las bases con las cuales deba hacerse la liquidación, como sería, el periodo durante el cual se causaron o la tasa o valor para su cálculo, y sólo **si no se surten los dos primeros supuestos precisados, podrá hacer una condena genérica y dejará para la ejecución de sentencia la determinación**

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

de la importancia y cuantía de los daños y perjuicios, al no poder fijar en ese momento de la sentencia el importe ni dar las bases con arreglo a las cuales se calcule. Sin que sea óbice que la actora reclamara una cantidad fija, porque habiéndose probado los elementos de la acción de reclamación de daños y perjuicios, esto es, el daño, la culpa y el nexo causal, debido a la negativa de pago del cheque por una causa no justificada –siendo un hecho notorio que la falta de entrega de un numerario causa daños y perjuicios–, lo procedente es condenar a su pago. Ello es así, porque sería un contrasentido que habiéndose acreditado la existencia de los daños y perjuicios, que es el elemento fundamental de la acción, no se condene a sus consecuencias, esto es, aunque la acción principal fue, precisamente, el reclamo de daños y perjuicios con unas prestaciones líquidas que fueron materia del juicio; durante la instrucción quedó demostrada la conducta ilícita de la demandada que por su propia naturaleza, falta de pago oportuno de un cheque, se presume que causó daños y perjuicios; de ahí que debe privilegiarse el aspecto sustantivo frente a formalismos, ya que sería denegatorio de justicia dejar de condenar al pago de la obligación probada, por el solo hecho de no acreditarse durante el juicio el monto exacto que se reclamó por los conceptos de daños y perjuicios, como lo ordena el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la justicia debe ser completa y privilegiarse lo sustantivo, y puesto que es derecho y norma jurídica de mayor jerarquía obliga a acatarla. Distinto sería el caso en que no estuviese acreditada la conducta ilícita y la causación de daños y perjuicios, así como el nexo causal, entre ambos porque, entonces, no existiendo prueba de la obligación, es imposible una condena legal a cumplir. DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.³

Registro digital: 2018297

DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN SER CONSECUENCIA INMEDIATA Y DIRECTA DEL EVENTO DAÑOSO. Según el artículo 2110 del Código Civil Federal los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. Al respecto, cabe atribuir el carácter de consecuencias inmediatas de un hecho a aquellas que usualmente suceden, según el curso ordinario y natural de las cosas, en tanto que tienen la calidad de consecuencias mediatas las que resultan solamente de la conexión de un hecho con un acontecimiento distinto. La ley ha querido, pues, excluir del resarcimiento todos aquellos daños y perjuicios que no deriven directa e inmediatamente del evento dañoso, por ser a su vez producidos por alguno de los efectos del propio evento, quedando entonces limitada la responsabilidad a los primeros, lo que tiene fundamento en que, en

³ **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Décima Época Materia(s):** Civil **Tesis:** I.12o.C.36 C (10a.) **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 56, Julio de 2018, Tomo II, página 1479 **Tipo:** Aislada



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. 378/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

caso contrario, no habría límite alguno para la responsabilidad y el obligado tendría que pagar daños y perjuicios en los que su culpa sólo constituyó un factor remoto y parcial. En la inteligencia de que si bien es exacto que se reputan daños y perjuicios no únicamente los presentes o actuales, o que se hayan causado, sino incluso los que necesariamente deban causarse, esto es, los no realizados todavía, pero aptos para justificar una condena inmediata por ser de indudable realización, debe tenerse en cuenta que aun en esta clase de daños y perjuicios es indispensable que deriven directa e inmediatamente del evento dañoso, entendido esto no en cuanto al tiempo en que se actualicen, sino desde el punto de vista de la relación estrecha entre el evento y el resultado. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO⁴

De ahí que se estima procedente la condena de reparación de daños y perjuicios reclamados, y en razón de que no obran datos para calcular su monto, se dejan a salvo los derechos del accionante para hacerlo valer en la vía y forma que proceda

VII.- Respecto de la pretensión marcada con el inciso e) del libelo de demanda en el que reclama el pago de gastos y costas derivadas de la tramitación del presente juicio **No ha lugar a condenar** a la parte demandada de las prestaciones reclamadas 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*

⁴ **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Décima Época Materia(s):** Civil **Tesis:** I.8o.C.68 C (10a.) **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 60, Noviembre de 2018, Tomo III, página 2207 **Tipo:** Aislada

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, 104, 105, 106, 644-A, 644-B, 644-C, 644-F 644-H, 504,505, 506 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 ***** a través de su apoderado legal ***** probó su acción de desahucio y la parte demandada, no acreditó sus excepciones.

TERCERO. Se condena a ***** **a la desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia**, en forma definitiva a favor de la parte actora, o de quien sus derechos represente legalmente. Ordenándose el lanzamiento en caso de oposición y autorizándose para su cumplimiento el auxilio de la fuerza pública y la fractura de cerraduras en caso de ser necesario.

CUARTO. Se condena a la parte demandada al **pago** de la cantidad de **\$58,800.00 CINCUENTA Y OCHO MIL**



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. 378/2021-2

VS

ESPECIAL DE DESAHUCIO

OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M. N) correspondientes al mes de julio del dos mil catorce al primero de julio del dos mil veintiuno, a razón de \$700.00 (setecientos pesos 00/100 M.N.) mensuales; para así como de las pensiones rentísticas que continúen venciendo hasta la entrega definitiva del inmueble arrendado, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, apercibida que de no realizar el pago se procederá a la ejecución forzosa,

QUINTO.- SE condena a la demandada ***** al pago de daños y perjuicios, en términos del considerando VI, empero y dado que el accionante ningún elemento ofreció para establecer su cuantía, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma procedente.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO . NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **AIDEE LUDIVINA DOMÍNGUEZ RANGEL**, Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado, por ante su Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **GEORGINA RENDÓN XIXITLA**, con quien legalmente actúa y da fe.

ALDR/mmng^{oo}

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número _____ correspondiente al día _____ de **abril** de **2022**, se hizo la publicación de la resolución que antecede. Conste.

En _____ de **abril** de **2022**, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- **Conste.**