

**Puente de Ixtla, Morelos, a cinco de abril de dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver en **definitiva**, los autos, del expediente número **424/2021-2**, relativo al **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, radicado en la Segunda Secretaría.

**R E S U L T A N D O :**

**1.-** Mediante escrito presentado en fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, registrado bajo el número 452, en este Juzgado Menor Mixto de la Segunda Demarcación Territorial en el Estado de Morelos, compareció el actor **\*\*\*\*\***, para demandar de **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria, las siguientes prestaciones:

*“...A).- La desocupación del bien inmueble ubicado en **calle \*\*\*\*\***; por parte de la ahora demandada.*

*B).- La entrega real y material del bien inmueble ubicado en **calle \*\*\*\*\***; por parte de la ahora demandada.*

*C).- El pago de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta la ejecución de lanzamiento. Solicitando a su Señoría que los gastos del referido lanzamiento sean costa (sic) de los ahora demandados; tal y como lo establece el numeral 644-B del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.*

*D).- El pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*). Y LOS QUE SE SIGAN GENERANDO HAS (sic) LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN INMUEBLE, ESTO EN CUMPLIMIENTO A LA CLAUSULA (sic) SÉPTIMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Y CONSISTE AL PAGO DE*

*AGUA POTABLE, misma tuvo (sic) que realizar esto con la intención de estar al día con dicho pago.*

*E).- El pago de los daños y perjuicios que se originen ante la negativa de la demandada a que hubiere lugar en caso de que no se me haga la entrega real y material del bien inmueble motivo del presente juicio por parte de los ahora demandados.*

*F).- El pago de los gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio por parte de la ahora demandada...”*

Manifestando para tal efecto los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se tienen por reproducidas como si se insertasen, anexando los documentos en que funda su acción y que quedaron descritos en el sello fechador e invocó el derecho que consideró aplicable al caso.

**2.-** Por auto de veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir a la parte demandada a efecto de que justificara estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas, y en caso de no ser así se le previniera para que dentro del plazo de **treinta días** naturales por tratarse de casa habitación, procediera a desocupar el bien inmueble arrendado, apercibiéndola que en caso de no hacerlo, se procedería al lanzamiento a su costa; asimismo, en caso de que no acreditar encontrarse al corriente en el pago de las rentas, se le embargaran bienes de su propiedad suficientes a garantizar la cantidad de **\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*),**

por concepto de rentas vencidas y no pagadas, correspondientes al mes de **Julio, Agosto, Septiembre y Octubre del año dos mil veintiuno**; asimismo se ordenó se le emplazara y se le corriera traslado, para que dentro del plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda entablada en su contra.

**3.-** Mediante diligencia de fecha **diez de febrero de dos mil veintidós**, se llevó a cabo el emplazamiento de la demandada \*\*\*\*\*.

**4.-** A través de acuerdo de **veintiocho de marzo del presente año**, previa certificación, se tuvo por precluido el derecho que pudo haber ejercitado la demandada \*\*\*\*\*, y de conformidad con lo establecido en el artículo 644-J del Código Procesal Civil en el Estado, se ordenó conminar a la demandada para que desocupara de manera voluntaria el inmueble materia de la Litis y hecho lo anterior, se pusiera en posesión real y material al actor, procurando ocasionar el menor gravamen posible al demandado, y en mismo auto se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

**I.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, en términos de los artículos 18, 31 y 34 Código Procesal Civil en vigor, y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial

en vigor, considerando que en los presentes autos, la parte actora \*\*\*\*\*, demandó la desocupación y entrega del bien inmueble que se encuentra ubicado en calle \*\*\*\*\*, Morelos, por tanto, el inmueble se encuentra dentro de lugar donde esta autoridad ejerce su jurisdicción y la vía es la correcta, debido a que su pretensión principal se deriva de la desocupación y entrega del inmueble arrendado a la demandada de referencia, hipótesis que se encuentra prevista en el artículo 644-A de la Ley Adjetiva Civil en vigor, que dispone:

*“Artículo 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 otra bastante como medio preparatorio de juicio.”*

**II.-** Ahora bien, por sistemática jurídica en este apartado corresponde entrar al estudio de la legitimación de las partes contendientes en el presente juicio, por lo que en términos de lo previsto en el artículo 179 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, que establece:

*“Artículo 179. 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.”*

Por lo que considerando, que es un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a lo

anterior, que la ley obliga y faculta al suscrito Juzgador a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor establece:

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

En esa tesitura tenemos, que la legitimación activa y pasiva de las partes, quedó debidamente acreditada a través de los contratos de arrendamiento celebrados con fechas uno de mayo del año dos mil veinte y uno de julio del año dos mil veintiuno, entre \*\*\*\*\*, en carácter de arrendador, y \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria, respecto del inmueble casa habitación ubicado en calle \*\*\*\*\*, acreditándose de esta manera la legitimación activa y pasiva de las partes; sin que ello signifique la procedencia de la acción ejercitada.

En ese sentido, dichas documentales privadas corren glosadas en copia certificada a fojas diez a trece del expediente en que se actúa; documentales de las cuales se desprende el nexo causal entre las partes y por ende se tiene acreditada la legitimación activa y pasiva de las mismas; más aún cuando la parte demandada fue emplazada a juicio con auxilio de la fuerza pública, en el inmueble dado en arrendamiento a

la demandada, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

Por lo que resulta aplicable lo sustentado por la tesis jurisprudencial emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XIII-Junio, Página: 597, así como por la tesis del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XI-Mayo, Página: 350, que respectivamente versan:

***“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA, CONCEPTO.***

*Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo. A esta legitimación se le conoce con el nombre de "ad procesum" y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "ad causam" que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel 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. La legitimación "ad procesum" es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la "ad causam" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”.*

De igual forma resulta aplicable el criterio emitido por el Tribunal Colegiado de Circuito que se localiza en la Época: Octava, con el Registro: 216391, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XI,

Mayo de 1993, Materia(s): Civil, Página: 350, que versa: **LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.**

**III.-** Ahora bien, al presente asunto le es aplicable como marco jurídico lo dispuesto por los artículos 644-A, 644-B, 644 F, 644-H, 644-J, 644-K y 644-L del Código Procesal Civil vigente en el Estado, los cuales en lo conducente disponen que el juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades y simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento; el juez requerirá al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa habitación, proceda a desocuparla apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Si lo pidiere el actor, en el mismo auto, mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. 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. 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 podrá ejecutarse sin otorgamiento de garantía; la diligencia que ejecute la providencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos y en caso necesario se procederá al rompimiento de cerraduras. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubiere persona de la familia del arrendatario que los recoja u otra persona autorizada para ello, se remitirán por inventario al local que se designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos; al hacer el requerimiento se embargaran y depositarán bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado, lo mismo



se observará al ejecutarse el lanzamiento y para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata.

Así mismo, tenemos que también resulta aplicable lo dispuesto en los artículos **1875 y 1877** del Código Civil en vigor, los cuales señalan que 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; que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Por otra parte, tenemos que los numerales **1901** fracción I, **1902** y **1904** de la Ley sustantiva civil en vigor, establecen que el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; así como 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 y el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

De lo anterior se desprende que, quien exige la desocupación de un bien inmueble, por **falta de pago de tres o más mensualidades**, debe acreditar como requisito de procedencia del juicio de desahucio, dos elementos básicos como son **el contrato de arrendamiento respectivo**, en caso de haberse celebrado por escrito y si fue verbal se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio; y **la falta de pago de tres o más pensiones rentísticas**, sin perjuicio de reclamar el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.

**IV.-** Toda vez que no se encuentran pendientes cuestiones incidentales que resolver y que además la parte demandada no opuso defensas ni excepciones, se procede al estudio del fondo del presente asunto.

En ese orden de ideas, tenemos que la parte actora **\*\*\*\*\***, basa sus pretensiones en los hechos de su demanda de los cuales en síntesis refiere que en los primeros días del mes de mayo del año dos mil veinte, celebró un contrato de arrendamiento, esto es, entre **\*\*\*\*\*** como arrendador y **\*\*\*\*\*** como arrendataria, que dicho contrato se firmó el primero de mayo de esa anualidad, con la arrendataria y aquí parte demandada **\*\*\*\*\***, respecto del bien inmueble de su propiedad, siendo el ubicado en calle **\*\*\*\*\***, y que dicho arrendamiento fue pactado

para el uso de casa habitación con una duración de **seis meses**, contados a partir del uno de mayo del año dos mil veinte, al uno de octubre de ese mismo año, argumentando que las partes intervinientes convinieron el pago por concepto de renta la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por meses adelantados, los cuales comenzaron a contarse a partir de la firma del contrato de referencia, asimismo, asevera el actor que por cuanto a este contrato, el mismo se cumplió debidamente con el pago de la renta estipulada.

Así las cosas, y derivado a la confianza que se había obtenido entre los contratantes, éstos volvieron a firmar de nueva cuenta un nuevo contrato de arrendamiento por otra temporalidad de seis meses, y que éste contrato fue suscrito por ambas partes los primeros días del mes de julio del año dos mil veintiuno, específicamente el día uno de julio de esa anualidad y con fecha de conclusión en fecha treinta y uno de diciembre del año dos mil veintiuno, pero que acordaron de común acuerdo aumentar la renta del bien inmueble estableciendo el costo por la renta la cantidad mensual de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), por meses adelantados.

En ese mismo contexto, argumenta la parte actora, que la demandada \*\*\*\*\*, de manera alevosa en el apartado correspondiente a su firma en el diverso contrato en mención, sólo puso de su puño y letra, su nombre y no así su

firma tal y como la había plasmado en el primer contrato de fecha mayo del año dos mil veinte, pero, derivado de la confianza que tenía con la demandada \*\*\*\*\*, la parte actora asegura que no tuvo oposición alguna de volver a dar en arrendamiento el bien inmueble de referencia para el uso de casa habitación.

No obstante lo anterior, el actor de mérito asegura que en el segundo contrato de arrendamiento, específicamente al primer mes de renta que se venció, esto es, el mes de julio del año dos mil veintiuno, la demandada incumplió con el pago de la renta pactada a razón de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*).

Razón por la cual la parte actora asegura que a la fecha de la interposición de la demanda entablada, suman cuatro las rentas vencidas a razón de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) mensuales, por lo que la cantidad reclamada por el actor hace un total de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), y que dicha cantidad se la ha requerido en múltiples ocasiones a la parte demandada sin obtener una respuesta favorable.

Ahora bien, independientemente de que la parte demandada no haya opuesto excepciones y defensas dentro del término concedido, es obligación del juzgador hacer un análisis de los elementos básicos de la acción, los cuales ya han sido referidos anteriormente a fin de establecer si

el derecho subjetivo planteado por la parte actora se encuentra justificado plenamente.

En ese contexto, la parte actora de referencia, a efecto de acreditar sus pretensiones exhibió para tal efecto contratos de arrendamiento de fechas uno de mayo de dos mil veinte al uno de octubre de la misma anualidad, y uno de julio de dos mil veintiuno al treinta y uno de diciembre de ese mismo año; respecto del bien inmueble propiedad de la parte actora, ubicado en el domicilio siendo el ubicado en calle \*\*\*\*\* , celebrados entre \*\*\*\*\* con el carácter de arrendador, y \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendataria, respectivamente.

Documentales a las que se les otorga pleno valor probatorio en términos del artículo 442 de la Ley Adjetiva Civil, toda vez que dichas documentales privadas no fueron objetadas por la parte demandada; por lo que, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 449 de la misma ley adjetiva civil, surten sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, aunado a que, se encuentran robustecidos además, con los medios de convicción consistentes en la instrumental de actuaciones, así como la presuncional legal y humana, a las que se les otorga valor probatorio pleno, en términos de los artículos 493 y 494 del Código Procesal Civil en vigor, al estar en presencia de actuaciones judiciales y de presunciones que permiten concluir que la relación contractual de

arrendamiento existente entre las partes, esto es por un lado, desde el día uno de mayo del año dos mil veinte, hasta el uno de octubre de esa misma anualidad, y por el otro del uno de julio del año dos mil veintiuno al treinta y uno de diciembre de ese mismo año, máxime que, se desprende de actuaciones que la demandada \*\*\*\*\* , hizo caso omiso a la demanda entablada en su contra ya que ni siquiera contestó la misma, aunado a que, en la diligencia de emplazamiento de fecha **diez de febrero de dos mil veintidós**, al momento que se le requirió justificar encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas manifestó: “...**no tengo recibos, debo sólo cuatro meses de renta de julio a octubre de dos mil veintiuno.**”

En consecuencia, y dada la rebeldía a comparecer a juicio de \*\*\*\*\* , aunado a que no justificó con medio alguno el pago de las pensiones rentísticas de los meses señalados por la parte actora, resulta procedente la vía interpuesta por el actor del **juicio especial de desahucio**, cuyo objeto es que se le haga entrega del bien inmueble materia de la controversia en forma real, material y jurídica al arrendador, en virtud de que la arrendataria y parte demandada en el asunto que nos ocupa, no justificó el pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de julio a octubre de dos mil veintiuno (cuatro meses), respecto del inmueble casa habitación ubicada en calle \*\*\*\*\*

En ese sentido, resulta aplicable el criterio emitido por el Tribunal Colegiado de Circuito que se localiza en la Época: Novena, con el Registro: 203017, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Marzo de 1996, Materia(s): Común, Página: 982, que versa: **PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.**

Por todo lo anteriormente argumentado, se declara procedente la acción ejercitada por la parte actora \*\*\*\*\*, al haber acreditado los extremos de los artículos 644 A, 644 B y 644 H del Código Procesal Civil en vigor, los cuales ya han sido debidamente argumentados en líneas antecedentes y que en obvio de repeticiones innecesarias aquí se dan por transcritos.

**V.-** En mérito de lo anterior, es dable condenar a \*\*\*\*\*, siendo procedentes las pretensiones marcadas con los incisos **A) y B)**, consistentes en la desocupación y entrega física, real, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia en términos de lo previsto en el artículo 644-B de la legislación adjetiva civil.

En ese contexto, en virtud de haberse practicado el correspondiente apercibimiento a la demandada de que procediera a desocupar en el

término de **treinta días naturales**, mismos que ya han transcurrido, tomando en cuenta que la demandada de referencia fue notificada del apercibimiento referido el día diez de febrero de dos mil veintidós, por lo tanto, el término señalado concluyó el día veinticinco de marzo de la presente anualidad; En ese mismo talante, tal y como se mencionó en líneas precedentes, por auto de **veintiocho de marzo de la presente anualidad**, nuevamente se hace el ordenamiento y se faculta a la Actuaría adscrita a este Juzgado, a efecto de poner en posesión real y material del bien inmueble motivo del arrendamiento, siendo el ubicado en calle \*\*\*\*\*, realizando la desocupación del bien inmueble arrendado y la entrega física, material y jurídica del mismo a la parte actora \*\*\*\*\*, o a quien legalmente lo represente, con el **apercibimiento** a la parte demandada que en caso de desacato judicial, dicha diligencia se llevará a cabo con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En ese mismo tenor, tocante al inciso **C)**, consistente en el pago de rentas vencidas y las que se sigan generando hasta la ejecución del lanzamiento; se condena a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*) correspondiente a las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas de los meses de julio, agosto, septiembre y octubre del año dos mil veintiuno, a razón de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*) mensuales, lo que nos arroja la cantidad total de



\$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), y las que se sigan generando hasta la ejecución del lanzamiento, previo incidente de liquidación que para tal efecto se formule, lo anterior tomando en cuenta que se le concede pleno valor probatorio a los contratos de arrendamiento que como se señaló oportunamente, **no** fueron objetados por la parte contraria, derivándose en consecuencia un reconocimiento de los mismos; Asimismo, es necesario advertir que el lanzamiento ordenado será a costa de la parte demandada \*\*\*\*\*.

En relación a la pretensión marcada con el inciso **D)**, consistente en la condenación al pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), y los que se sigan generando hasta la desocupación del bien inmueble arrendado, por concepto de pago de agua potable, ha lugar a acordar favorable dicha pretensión, por lo que se **condena** a la demandada \*\*\*\*\* , al pago de dicha cantidad y los que se sigan generando hasta la ejecución de lanzamiento previa liquidación que al efecto se formule.

Por cuanto al inciso marcado con el inciso **E)**, tocante al pago de daños y perjuicios a que hubiere lugar y que se originen ante la negativa de la demandada a la entrega real y material del bien inmueble, **no** ha lugar a acordar favorable su petición, puesto que los mismos no se acreditan en el sumario.

Con respecto al inciso **F)**, concerniente al pago de **gastos y costas** reclamados, **no** ha lugar a acordar favorable su petición en virtud de que los artículos **168** y **1047** del Código Procesal Civil para el Estado, establecen que en los juicios seguidos ante los juzgados menores no habrá condena en **costas**, por lo anterior, no ha lugar a condenar a la demandada al pago de gastos y costas.

En consecuencia de lo anterior, se concede a la demandada un plazo voluntario de **cinco días** contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia, a efecto de que realice el pago de la cantidad de las rentas vencidas a que fue condenada, **apercibida** que en caso de no hacerlo se procederá a la ejecución forzosa de los bienes de su propiedad embargados en fecha diez de febrero de dos mil veintidós, y con su producto se pague al actor o a quien sus derechos represente.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 101, 104, 105, 106, 504 y 506 del Código Procesal Civil, es de resolverse y se:

### **RESUELVE:**

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

**SEGUNDO.-** La parte actora **\*\*\*\*\***, acreditó la acción ejercitada en contra de **\*\*\*\*\***, quien **no** compareció a juicio y, por ende, **no** hizo valer excepción o defensa alguna.

**TERCERO.-** Se condena a la demandada **\*\*\*\*\***, a la desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, tal y como está estipulado en la parte considerativa de ésta resolución.

**CUARTO.-** Se condena a la demandada **\*\*\*\*\***, al pago de la cantidad de **\$\*\*\*\*\*** (**\*\*\*\*\***), por concepto de pensiones rentísticas correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre y octubre del año dos mil veintiuno, y las que se sigan generando a razón de **\$\*\*\*\*\*** (**\*\*\*\*\***) **mensuales**, previo incidente de liquidación que para tal efecto se realice, advirtiendo que el lanzamiento ordenado será a costa de la parte demandada.

**QUINTO.-** Se **condena** a la demandada **\*\*\*\*\***, al pago consistente en la cantidad de **\$\*\*\*\*\*** (**\*\*\*\*\***), y los que se sigan generando hasta la desocupación del bien multicitado, por los razonamientos establecidos en la parte considerativa de este fallo.

**SEXTO.-** Se **absuelve** a la demandada **\*\*\*\*\***, del pago de daños y perjuicios por los argumentos esgrimidos en el considerando quinto de ésta resolución.

**SÉPTIMO.-** Se **absuelve** a la demandada del pago de **gastos y costas** por las razones considerativas expresadas.

**OCTAVO.-** Se concede a la demandada un plazo voluntario de **cinco días** contados a partir de que cause ejecutoria la presente sentencia, a efecto de que realice el pago de la cantidad a que fue condenada, **apercibida** que en caso de no hacerlo se procederá al embargo y remate de bienes de su propiedad embargados en fecha diez de febrero de dos mil veintidós y con su producto se pague al actor o a quien sus derechos represente.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-** Así lo resolvió y firma **GUILLERMO GUTIÉRREZ PEÑA**, Juez Menor Mixto de la Segunda Demarcación Territorial en el Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **GEORGINA GÓMEZ LARA**, con quien legalmente actúa y da fe.-