



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; veinticinco de abril del dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **445/2021-1**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por ***** en su carácter de arrendador y parte actora contra la persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal ***** en calidad de arrendatario, radicado en la **Segunda** Secretaría de este Juzgado, y;

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

1.- Mediante escrito presentado el día **dos de septiembre del dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, que por turno correspondió conocer a la Segunda Secretaría de este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos; compareció ***** , por su propio derecho promoviendo juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra la persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal ***** , en calidad de arrendador y arrendataria respectivamente, reclamando las siguientes pretensiones:

"A).- *La desocupación y entrega de la finca arrendada que es el local comercial ubicado en la calle***** , esquina calle ***** secciones A y B en la colonia (poblado) de ***** , de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos, la cual es materia del contrato base de la acción que se contiene en el documento que se anexa al presente escrito, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.*

B).- *El pago de veinte mensualidades de renta adeudadas que van del mes de enero del año 2020 (dos mil veinte) hasta*

la fecha en que se actúa agosto de 2021 (dos mil veintiuno) es decir de los meses de diciembre de 2019, enero del 2020, febrero del 2020, marzo del 2020, abril 2020, mayo del 2020, junio del 2020, julio del 2020, agosto del 2020, septiembre del 2020, octubre del 2020, noviembre del 2020, diciembre del 2020, enero del 2021, febrero del 2021, marzo del 2021, abril del 2021, mayo del 2021, junio del 2021, julio del 2021 y agosto del 2021, a razón de \$6,000.00 MN (seis mil pesos 00/100 MN) mensuales, dando un total de \$120,000.00 MN (ciento veinte mil pesos 00/100 MN).

C).- *El pago de las mensualidades rentísticas que se venzan en el futuro hasta la total desocupación del inmueble y sus accesiones y la entrega del mismo.*

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

2.- Por auto de fecha **tres de septiembre del dos mil veintiuno**, se previno la demanda, se concedió tres días al promovente para que subsanara la misma.

3.- Por auto de fecha **quince de septiembre del dos mil veintiuno**, previa certificación secretarial se tuvo en tiempo y forma por subsana la prevención de fecha tres de septiembre del dos mil veintiuno, admitiéndose la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, *********, promoviendo juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra la persona moral denominada ********* por conducto de su representante legal *********, en calidad de arrendador y arrendataria respectivamente, para que la arrendataria, en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, encontrarse al corriente en el pago de las rentas pactadas y en caso de no hacerlo, prevenirla para que dentro del término de **sesenta días naturales** por tratarse de casa negocio, procediera a desocupar el bien inmueble ubicado en **CALLE ***** NÚMERO ****, ESQUINA CALLE ***** SECCIONES A Y B, COLONIA (POBLADO) ***** , CUERNAVACA, MORELOS;**



PODER JUDICIAL

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

apercibiéndolo que en caso de no hacerlo, se procedería al lanzamiento a su costa; asimismo en caso de no acreditar encontrarse al corriente en el pago de las rentas, se procediera a embargar bienes de su propiedad para cubrir la cantidad de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**; por concepto de rentas vencidas y no pagadas, **dando un total de veinte mensualidades**, correspondientes a los periodos **de enero del año 2020 (dos mil veinte) hasta la fecha en que se actúa agosto de 2021 (dos mil veintiuno) es decir de los meses de diciembre de 2019, enero del 2020, febrero del 2020, marzo del 2020, abril 2020, mayo del 2020, junio del 2020, julio del 2020, agosto del 2020, septiembre del 2020, octubre del 2020, noviembre del 2020, diciembre del 2020, enero del 2021, febrero del 2021, marzo del 2021, abril del 2021, mayo del 2021, junio del 2021, julio del 2021 y agosto del 2021, a razón de \$6,000.00 MN (seis mil pesos 00/100 MN) mensuales, a razón de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N) mensuales.**

Por último, se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra.

4.- En diligencia practicada el **veinticinco de marzo del dos mil veintidós**, tuvo lugar el requerimiento de pago y emplazamiento de la demandada persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal ***** , en calidad de arrendador y arrendataria, sin embargo, considerando la certificación de plazo efectuada por la Secretaria de Acuerdos, por auto de fecha **dieciocho de abril del dos mil veintidós**, se declaró perdido el derecho a la parte demandada para dar

contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose efectuarle las siguientes notificaciones, aún las de carácter personal, a través del Boletín Judicial que edita este Tribunal, asimismo, **a petición de la parte actora** y por permitirlo el estado procesal de los autos, en términos del artículo 644-B, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se realiza al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Corresponde a este apartado analizar la **competencia** de este órgano jurisdiccional. En un sentido lato, la competencia se define como el ámbito, la esfera o el campo dentro del cual un órgano de autoridad puede desempeñar válidamente sus atribuciones y funciones, es el límite de juzgamiento que corresponde a cada órgano judicial de acuerdo con los mandatos de la ley.

Bajo ese contexto, este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, toda vez que el interés jurídico preponderante **del negocio es de carácter civil**, en términos del artículo **29** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

En adición a lo anterior, es de señalar que el artículo **31** del ordenamiento legal en cita, 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***



PODER JUDICIAL

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

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."

Por lo tanto, advirtiéndose que en el presente caso, la parte actora demandó **el pago de veinte meses de rentas vencidas**, correspondientes a los periodos **de enero del año 2020 (dos mil veinte) hasta la fecha en que se actúa agosto de 2021 (dos mil veintiuno)** es decir de los meses de diciembre de 2019, enero del 2020, febrero del 2020, marzo del 2020, abril 2020, mayo del 2020, junio del 2020, julio del 2020, agosto del 2020, septiembre del 2020, octubre del 2020, noviembre del 2020, diciembre del 2020, enero del 2021, febrero del 2021, marzo del 2021, abril del 2021, mayo del 2021, junio del 2021, julio del 2021 y agosto del 2021, cada uno a razón de **\$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N)** mensuales, lo que nos arroja un total de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.);** y considerando que acorde a lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, los Jueces Menores conocerán de los procedimientos cuya cuantía **no exceda de mil doscientas veces** el salario mínimo general vigente en el Estado, es decir, de la cantidad de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.);** se concluye que además este órgano jurisdiccional es competente en **razón de la cuantía, drivado lo anterior, tomando como base la multiplicación de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N POR DOCE MESES CORRESPONDIENTE A UN AÑO, QUE DA UN TOTAL DE \$72,000.00 (SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N).**

Aunado a ello, el inmueble motivo de la controversia, se encuentra ubicado en **CALLE *****
NÚMERO ****, ESQUINA CALLE ***** SECCIONES A Y B,
COLONIA (POBLADO) *******, CUERNAVACA, MORELOS;
resulta válido sostener la competencia de este Juzgado,
en razón de territorio.

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

II.- Ahora bien, por orden de sistemática jurídica, se procede al estudio de la **legitimación** de las partes dentro del presente procedimiento, tomando en consideración que se trata de un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a que la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo 179 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

“Sólo pueden 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.”

Asimismo, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor señala lo siguiente:

“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.”

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

Al respecto, es menester establecer la diferencia entre la legitimación “*ad procesum*” y legitimación “*ad causam*”, ya que son presupuestos jurídicos distintos.

La primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor y se refiere a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga aptitud para hacerlo valer, como titular del que pretenda emplear, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la legitimación *ad causam* es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, siendo una condición necesaria para obtener sentencia favorable.

En concepto del que resuelve, **la legitimación procesal de las partes se encuentra debidamente acreditada** con el documento exhibido por la parte actora, consistente en un contrato de arrendamiento celebrado el día **uno de abril del dos mil dieciocho, y con la escritura pública 99,159 pasada ante la fe del Notario Público Dos de este Primer Distrito Judicial del Estado Licenciado HUGO SALGADO CASTAÑEDA**, contrato celebrado por *********, en su carácter de arrendador y la persona moral denominada ********* por conducto de su representante legal *********, en su carácter de arrendataria; documental con la que se acredita la relación contractual existente entre las partes, respecto

del arrendamiento del bien inmueble ubicado en **CALLE ***** NÚMERO ****, ESQUINA CALLE ***** SECCIONES A Y B, COLONIA (POBLADO) *******, **CUERNAVACA, MORELOS**; probanzas que **no** fueron objetadas por la parte demandada debido a que no compareció al juicio, **quedando así debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva** de las partes intervinientes en este procedimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se les otorga pleno valor probatorio.**

Sirve de apoyo la siguiente jurisprudencia: Número Registro: 189,294, Jurisprudencia materia (s): Civil, común Noveno Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su gaceta XIV, Julio de 2001 Tesis: VI. 2º. J/206 Página: 1000.

*“**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.*

III.- Es de señalar el siguiente marco legal previsto en el **Código Civil vigente en el Estado de Morelos**, aplicable al caso que nos ocupa.

El artículo **1875** establece que:

*“**Hay arrendamiento cuando las 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.**”*

Asimismo el ordinal **1877** del citado Código señala:



PODER JUDICIAL

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

“La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.”

Por otra parte, los numerales **1901** fracciones I y IV, **1902** y **1904** del ordenamiento legal antes invocado, establecen las obligaciones del arrendatario, entre ellas, satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, restituir la cosa al terminar el contrato; el momento de pago de la renta, esto es, desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario y en los plazos convenidos, así como también que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Asimismo el artículo 386 del Código Procesal la Ley Adjetiva Civil en vigor establece:

“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 el presente caso, la parte actora, demandó en la vía Especial de Desahucio, de la persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal *****, en calidad de arrendataria, las prestaciones contenidas en su escrito de demanda, las cuales se dan por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repetición.

Asimismo, la parte actora **para acreditar su acción**, exhibió el contrato de arrendamiento respecto del bien

inmueble citado en párrafos anteriores; acreditándose con ello la relación contractual existente entre la parte actora y la parte demandada.

Por lo que, al no existir alguna incidencia que resolver, ni defensas y excepciones que analizar, se procede al estudio de la acción en el presente juicio, y así, se tiene que *********, en su carácter de arrendador, demando en la vía Especial de Desahucio de la persona moral denominada ********* por conducto de su representante legal *********, las prestaciones contenidas en el escrito de demanda, las cuales han sido transcritas en el resolutivo primero de la presente resolución.

Para cuyo efecto la parte actora exhibió un contrato de arrendamiento de fecha **uno de abril del dos mil dieciocho**, celebrado entre *********, y la persona moral denominada ********* por conducto de su representante legal *********, en su carácter de arrendador y arrendatario respectivamente, respecto del bien inmueble ubicado en **CALLE ***** NÚMERO ****, ESQUINA CALLE ***** SECCIONES A Y B, COLONIA (POBLADO) ***** , CUERNAVACA, MORELOS**, por lo tanto y toda vez que la demandada no ofreció probanza o documental alguna para acreditar de manera fehaciente que se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas, tal y como se observó en la diligencia de fecha **veinticinco de marzo del dos mil veintidós**, la cual se llevó a cabo con *********, quien dijo ser empleada (encargada) de la persona moral denominada *********, quien al momento del desarrollo de la misma diligencia manifestó:

“Yo no puedo señalar nada, ya que no tengo esa autoridad hagan lo que tengan que hacer no es mi problema”.



PODER JUDICIAL

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

De la misma diligencia resultó: **“Por lo que en vista de lo anterior y ante la negativa de señalar bienes suficientes que garanticen el pago de la cantidad requerida, en este acto, en uso de la palabra la parte actora, manifestó de manera voluntaria y bajo su más estricta responsabilidad lo siguiente: Un Gokart** manufactura sin marca con motor marca Kohler (KOHLER) modelo número SH265-3011 y serie número 4410124848 cuenta con sillón tipo piel con señales de uso sin comprobar funcionamiento; **una bici-moto** color rojo manubrio de metal asiento forrado de vinipiel color camel marca vespa piaggio sin comprobar funcionamiento, un escritorio en escuadra de vidrio, color negro, con estructura metálica color gris, **dos sillones** de escritorio color negro revestidos en tela con estructura de fierro color negro con detalles de uso; **dos sillas** de escritorio forradas en vinipiel color café con estructura de metal color negro, **sillón** ejecutivo giratorio color café, revestido con vinipiel con estructura de plástico color gris, con signos de uso; **un sillón** ejecutivo color negro forrado de vinipiel desgastado en los descansa brazo, con detalles generales de uso; **dos escritorios** tipo escuadra, con estructura de fierro, uno de ellos posee una base tipo entrepaño ambos con detalles de uso; **un monitor** color negro marca AOC modelo E9705WN, con número de serie FXWECHA056676, sin comprobar funcionamiento, **un teclado** de color negro; **un mouse** color negro marca optical mouse con detalles de uso sin comprobar funcionamiento; **un cpu** color negro marca ACTECK sin número 2340679060857 sin comprobar funcionamiento con detalles de uso; **un archivero** metálico con cuatro cajoneras color negro marca Hirsh; **una escalera** de aluminio de 1.70 metros, con detalle de uso; **una silla** giratoria secretarial color negro recubierta de tela con

estructura plástica con detalles de uso; **una bascula** marca TRUPER, color naranja, modelo BAS-100 PLA digital sin comprobar funcionamiento; **un dispensador** de agua marca WHIRPOOL, color blanco distintivos color gris para agua fría y caliente, con detalles de uso sin comprobar funcionamiento modelo WK5011Q, con número de serie HQ61187652; **un refrigerador** marca LG, color blanco cuenta con congelador con número de serie 30711RO0898, el cual se encuentra totalmente vacío con detalles de uso sin comprobar funcionamiento, siendo todo lo que desea señalar, ya que a la vista no cuentas con más bienes susceptibles a embargar, reservándome el derecho de señalar interventor con cargo a la caja habida cuenta que los bienes embargados a simple vista son insuficientes para cubrir el presente adeudo, siendo todo lo que deseo manifestar."

En tales consideraciones y de conformidad con los artículos 368 y 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se encuentra debidamente acreditada la procedencia del juicio Especial de Desahucio, ya que la finalidad del mismo es poner en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente litis al arrendador en el supuesto de que el arrendatario le adeudara tres o más pensiones rentísticas del bien inmueble materia de la presente litis.

En el caso que nos ocupa, se justifican las afirmaciones de ********* en su carácter de arrendador en que se apoyó, pues de autos consta que fundó su demanda en la falta de pago de **veinte pensiones rentísticas**, relativas a los periodos de **enero del año 2020 (dos mil veinte) hasta la fecha en que se actúa agosto de 2021 (dos mil veintiuno) es decir de los meses de diciembre de 2019, enero del 2020, febrero del 2020, marzo del 2020, abril 2020, mayo del 2020, junio del 2020, julio del 2020, agosto del 2020, septiembre del 2020,**



PODER JUDICIAL

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

octubre del 2020, noviembre del 2020, diciembre del 2020, enero del 2021, febrero del 2021, marzo del 2021, abril del 2021, mayo del 2021, junio del 2021, julio del 2021 y agosto del 2021, cada uno a razón de **\$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N)** mensuales, haciendo un total de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)** a nombre del demandado la persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal ***** , a efecto de acreditar que el demandado ha omitido dar cumplimiento con el pago de las rentas correspondientes a los meses antes referidos, **los cuales se encuentran adminiculados con el contrato de arrendamiento de fecha uno de abril del dos mil dieciocho**, en los términos de la cláusula segunda del contrato que a su letra dice:

“SEGUNDA.- La renta mensual estipulada es de **\$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N)** la cual deberá pagar el día primero de cada mes a ***** , la cual será entregada en su domicilio en ***** #****, COLONIA ***** C.P. ***** , es forzoso para el arrendatario ***** en su carácter de administrador de la empresa denominada ***** pagar integro todo el mes. Queda entendido para el arrendatario en que si no cubre la renta dentro de los cinco primeros días naturales a la fecha del contrato, pagará un diez por ciento de aumento como pena moratoria por cada mes natural o fracción. Asimismo se conviene que por falta de pago de esta prestación, podrá la arrendadora ***** solicitar la desocupación del local rescindiéndose el contrato.”

Asimismo, dichas documentales privadas **no fueron objetadas por la demandada**, por el cual se les **otorga pleno valor probatorio**, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 449 del Código Procesal Civil vigente en el

Estado, **las cuales surten efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente por la demandada.**

De lo anterior se encuentra robustecido, además, con los medios de convicción consistentes en la **instrumental de actuaciones, así como la presuncional legal y humana**, probanzas a las que de igual manera, se les otorga valor probatorio pleno, en términos de los artículos 493, 494 y 499 del Código Procesal Civil, al estar en presencia de actuaciones judiciales y de presunciones que permiten concluir que el elemento en estudio se encuentra acreditado.

Asimismo al no dar contestación la parte demandada la persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal *****, en su carácter de arrendadora, a la demanda incoada en su contra dentro del término establecido, no obstante de haber sido legalmente emplazada; por lo que se tuvo por admitidos los hechos que dejó de contestar y por precluido su derecho, en observancia de lo que establece el artículo 148 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

En ese orden de ideas, resulta válido sostener que **se encuentra debidamente acreditada la procedencia del juicio Especial de Desahucio**, en términos del artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente, toda vez que la finalidad del mismo es poner en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente litis, al arrendador en el supuesto de que la arrendataria le adeude tres o más pensiones rentísticas del bien inmueble dado en arrendamiento.

Bajo este tenor, atendiendo a que la demandada persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal *****, en su carácter de



PODER JUDICIAL

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

arrendadora, **no compareció a juicio**, razón por la cual no justificó con medio probatorio alguno el pago de las pensiones rentísticas reclamadas por la parte actora *****; y considerando además, que se encuentran satisfechos los requisitos de procedibilidad del juicio, resulta procedente la acción ejercitada por *****, en su carácter de arrendador, contra la demandada persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal *****, en calidad de arrendataria, al haberse acreditado los extremos de los artículos 644 A, 644 B y 644 H del Código Procesal Civil en vigor, los cuales son del tenor siguiente:

“644-A.- De la procedencia del juicio. 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, 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.

644-B. Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. Presentada la demanda con el documento o las justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera rustica 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. Mandará, para que en el mismo acto se emplace al demandado para que dentro del plazo de cinco días ocurra a contestar la demanda, oponer las excepciones que tuviere, ofreciendo en el mismo escrito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de este Código, las pruebas para acreditarlas, corriéndosele traslado de la demanda, con entrega de las copias de ley.

Transcurrido el plazo de cinco días, a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento, sin que el arrendatario conteste la demanda, oponga excepciones o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor, se dictará sentencia de desahucio en los términos del artículo 644-H, condenando simultáneamente al pago de las rentas

vencidas y a las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento.

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."

En mérito de lo anterior, tal y como fuere solicitado en su prestación **A)**, por haber incumplido la demandada persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal ***** en su carácter de arrendataria, en el pago de más de **veinte mensualidades** de rentas, se le condena a la desocupación y entrega real, física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, ubicado en **CALLE ***** NÚMERO ****, ESQUINA CALLE ***** SECCIONES A Y B, COLONIA (POBLADO) ***** , CUERNAVACA, MORELOS.**

Asimismo, y toda vez que el término de **SESENTA DÍAS** naturales otorgado a la parte demandada para la desocupación del inmueble, el cual empezó al día siguiente de su requerimiento siendo el día **VEINTISÉIS DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIDÓS**, tal y como lo establece el artículo 644-B del Código Procesal Civil en vigor, vencen los citados **sesenta días** por tratarse de **local comercial**, el día **VEINTICUATRO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDOS**, atendiendo a que la diligencia de emplazamiento a la demandada persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal ***** en su carácter de arrendataria, como ya se dijo, tuvo lugar el **venticinco de marzo del dos mil veintidós.**

Por lo anterior, en términos de lo establecido por los artículos 644-H y 644-J del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, **se faculta a la fedataria adscrita a este**



PODER JUDICIAL

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

Juzgado para que en el supuesto de no encontrar desocupado el inmueble arrendado antes de la fecha señalada, proceda a ejecutar la diligencia de lanzamiento y ponga en posesión real, física, material y jurídica del inmueble a la parte actora *****, o a quien sus derechos represente; autorizando para tal efecto el uso de la fuerza pública y en caso de ser necesario la fractura de cerraduras, en la inteligencia que dicha diligencia se entenderá con la ejecutada o en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de policía, o vecinos, acorde a lo previsto por el artículo 644-J del multicitado ordenamiento legal.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con base a su prestación **B)**, se condena a la demandada persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal ***** en su carácter de arrendataria, al pago del importe de **veinte pensiones rentísticas**, correspondientes a los periodos **de enero del año 2020 (dos mil veinte) hasta la fecha en que se actúa agosto de 2021 (dos mil veintiuno) es decir de los meses de diciembre de 2019, enero del 2020, febrero del 2020, marzo del 2020, abril 2020, mayo del 2020, junio del 2020, julio del 2020, agosto del 2020, septiembre del 2020, octubre del 2020, noviembre del 2020, diciembre del 2020, enero del 2021, febrero del 2021, marzo del 2021, abril del 2021, mayo del 2021, junio del 2021, julio del 2021 y agosto del 2021**, cada uno a razón de **\$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N)** mensuales, haciendo un total de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Asimismo a su prestación marcada como **C)**, se condena a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas subsecuentes que transcurran hasta la desocupación y entrega del inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto se formule. Por lo tanto, requiérase nuevamente a la demandada para que al momento de la diligencia de lanzamiento, realice el pago de dicha cantidad y en caso de no hacer el pago correspondiente, **se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa**

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo además en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 107, 504 y 506 del Código Procesal Civil en vigor, se:

R E S U E L V E

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto.

SEGUNDO.- La parte actora ***** en su carácter de arrendador y parte actora contra la persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal ***** en calidad de arrendatario, quien no dio contestación a la demanda, siguiéndose el juicio en su rebeldía.

TERCERO.- Por haber incumplido la parte demandada persona moral denominada ***** por conducto de su representante legal ***** en calidad de arrendatario, en el pago de más de tres mensualidades de rentas, se le condena a la desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, ubicado en **CALLE ***** NÚMERO ****, ESQUINA CALLE *******



PODER JUDICIAL

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

SECCIONES A Y B, COLONIA (POBLADO) *** ,
CUERNAVACA, MORELOS.**

Asimismo, y toda vez que el término de **SESENTA DÍAS** naturales otorgado a la demandada para la desocupación del inmueble, se cumple el día **VEINTICUATRO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDÓS**, se faculta a la fedataria adscrita a este Juzgado para que posterior a la fecha antes señalada, proceda a ejecutar la diligencia de lanzamiento y ponga en posesión real, física, material y jurídica del inmueble a la parte actora *********, o a quien sus derechos representen.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada persona moral denominada ********* por conducto de su representante legal ********* en calidad de arrendatario, al pago del importe de **veinte pensiones rentísticas**, correspondientes a los periodos **de enero del año 2020 (dos mil veinte) hasta la fecha en que se actúa agosto de 2021 (dos mil veintiuno)** es decir de los meses de diciembre de 2019, enero del 2020, febrero del 2020, marzo del 2020, abril 2020, mayo del 2020, junio del 2020, julio del 2020, agosto del 2020, septiembre del 2020, octubre del 2020, noviembre del 2020, diciembre del 2020, enero del 2021, febrero del 2021, marzo del 2021, abril del 2021, mayo del 2021, junio del 2021, julio del 2021 y agosto del 2021, cada una a razón de **\$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, haciendo un total de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Asimismo se condena a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas subsecuentes que transcurran hasta la desocupación y entrega del inmueble a la parte actora, **previa liquidación que al**

efecto se formule. Consecuentemente, requiérase nuevamente a la demandada para que al momento de la diligencia de lanzamiento, realice el pago de dicha cantidad y en caso de no hacer el pago correspondiente, **se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa**

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **LUIS MIGUEL TORRES SALGADO**, Juez Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **MA. ARACELI MARTINEZ BAUTISTA**, con quien legalmente actúa
Y DA FE.

LMS/ARTURO