



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos, a cuatro de abril del dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **77/2021**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por ***** a través de su Apoderado Legal ***** , en contra de ***** en su carácter de arrendatario y ***** en calidad de fiador, radicado en la Tercera Secretaría y,

RESULTANDOS

1.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado el diecinueve de marzo del dos mil veintiuno, compareció la ciudadana ***** a través de su Apoderado Legal ***** , demandando en la Vía Especial de Desahucio de ***** en su carácter de arrendatario y ***** en su carácter de fiador, las siguientes prestaciones:

*"A) El desahucio y por consecuencia la desocupación y entrega del inmueble materia del contrato base de la acción, el cual se ubica en ***** .*

*B) El pago de la cantidad de \$***** (*****), salvo error u omisión, por concepto de rentas mensuales que se generaron en términos de la cláusula CUARTA del contrato base de la acción, que van a partir del uno de mayo del dos mil dieciocho al mes de noviembre de dos mil veinte, más las que se sigan generando hasta la desocupación y pago total de lo adeudado.*

C) El pago de la cantidad que resulte por concepto de aumento en la renta de acuerdo al índice de inflación que marca la ley respecto a la renta de inmuebles, por cada año que el arrendatario ocupe el inmueble y hasta la desocupación y entrega del inmueble y pago de lo adeudado, cantidad que se realizará mediante el incidente respectivo.

*D) El pago de la cantidad de \$***** (*****.) salvo error y omisión, por concepto de*



JUDICIAL

mantenimiento mensual, cantidad que se generó en términos de la cláusula CUARTA del contrato base de la acción, así como los acordado por la Asociación de Colonos, que van a partir del uno de mayo de dos mil dieciocho al mes de octubre del dos mil veinte, más las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble.

E) El pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses moratorios respecto a la cantidad adeudada por la arrendataria por concepto de mantenimiento, a razón de lo acordado por la Asociación de Colonos del Club de Golf los Tabachines, hasta el total pago de la cantidad adeudada, mismos que se cuantificarán en el incidente respectivo.

F) El pago y exhibición de los recibos originales de los servicios de agua potable del inmueble arrendado desde la vigencia del contrato base de la acción hasta la total desocupación y entrega del mismo, mismo que serán cuantificados en el incidente respectivo.

G) El pago y exhibición de los recibos originales de los servicios de energía eléctrica del inmueble arrendado desde la vigencia del contrato base de la acción hasta la total desocupación y entrega del mismo, mismos que se serán cuantificados en el incidente respectivo.

H) El pago y exhibición de los recibos originales de los servicios de gas del inmueble arrendado desde la vigencia del contrato base de la acción hasta la total desocupación y entrega del mismo, mismos que serán cuantificados en el incidente respectivo.

I) El pago y exhibición de los recibos originales de los servicios de telefonía del inmueble arrendado desde la vigencia del contrato base de la acción hasta la total desocupación y entrega del mismo, mismos que serán cuantificados en el incidente respectivo.

J) El pago y exhibición de los recibos de cualquier otro servicio contratado por la arrendataria como lo son televisión por cable, internet, de forma enunciativa mas no limitativa, mismos que serán cuantificados en el incidente respectivo.

K) El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación y substanciación del presente juicio".

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 a la letra.



PODER JUDICIAL

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

2.- Por auto de fecha seis de abril del dos mil veintiuno, una vez subsanada la prevención hecha mediante auto de veintidós de marzo del dos mil veintiuno, se tuvo por admitida su 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 les previniera para que dentro del plazo de treinta días naturales por tratarse de una casa habitación, procedieran a desocupar el bien inmueble motivo del arrendamiento, y en caso de que no acreditaran encontrarse al corriente en el pago de las rentas, se les embargaran bienes de su propiedad suficientes a garantizar la cantidad de \$***** (*****.), por concepto de importe de rentas reclamadas; asimismo se ordenó se les emplazara y se les corriera traslado, para que dentro del plazo de cinco días dieran contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- En fecha dieciocho de mayo del dos mil veintiuno, se procedió al embargo y emplazamiento del demandado *****, y al fiador ***** con fecha catorce de julio del dos mil veintiuno.

4.- Por auto de fecha veintisiete de mayo del dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al demandado *****, dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, con la cual se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de TRES DIAS, manifestara lo que a su derecho correspondiera; vista que se tuvo por desahogada mediante auto de diez de junio del mismo año, teniéndosele al actor objetando las documentales que refiere.



JUDICIAL

5.- Asimismo en proveído de veinticuatro de julio del dos mil veintiuno, se tuvo por presentado al demandado ***** , dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, con al cual se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de TRES DIAS, manifestara lo que a su derecho correspondiera; vista que se tuvo por desahogada en proveído de cuatro de agosto del mismo año, teniéndosele al actor objetando las documentales que refiere.

6.-Por auto diverso de cuatro de agosto del dos mil veintiuno, se tuvo al demandado ***** , exhibiendo un sobre cerrado manifestando que contenía las llaves del inmueble materia de la litis, por lo cual se ordenó al fedatario adscrito constituirse en el inmueble para verificar si el juego de llaves pertenecía al mismo y de ser sí restituirle en la posesión; es por ello, que se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de TRES DÍAS manifestara lo que a su derecho conviniera; y es el caso que el día dieciséis de agosto del mismo año, la fedataria adscrita, dio fe que dichas llaves si correspondían al inmueble el cual estaba desocupado, por lo tanto procedió a poner en posesión real, material y jurídica a la parte actora del mismo.

7.- El ocho de octubre del dos mil veintiuno, se dictó un auto, en el cual se procedió a señalar día y hora hábil para el desahogo de la audiencia de ley, prevista por el artículo 644-F del Código Procesal Civil en Vigor, admitiéndose las pruebas de la parte demandada, consistente en las DOCUMENTALES de la uno a la cinco, así como la Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana, mismas que se



PODER JUDICIAL

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

desahogan por su propia y especial naturaleza. Por otra parte, se admitieron las pruebas de la parte demandada ***** y ***** consistentes en las DOCUMENTALES marcadas con los puntos uno y dos, así como la Instrumental de Actuaciones y la Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana, misma que se desahogan por su propia y especial naturaleza.

8.- Mediante auto de tres de diciembre del dos mil veintiuno, se ordenó precisar la denominación de la prueba ofrecida de la parte actora, identificada inicialmente documental cuando lo correcto es la prueba de INFORME DE AUTORIDAD que debía rendir la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Club de Golf los Tabachines, para lo cual se ordenó girar el oficio correspondiente; mismo que por auto de quince de febrero del dos mil veintidós, se tuvo por rendido.

9.- En fecha ocho de marzo del dos mil veintidós, se desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se hizo constar la incomparecencia de la parte actora, y únicamente compareció su abogado patrono, así como la incomparecencia del codemandado ***** únicamente compareciendo su abogado patrono, de igual forma compareció el demandado ***** asistido de su abogado patrono, por lo que al no haber pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos, teniéndose por formulados los alegatos de ambas partes contendientes, es por ello que en su parte in fine, se ordenaron turnar los autos para resolver el presente juicio; sin embargo, mediante auto de treinta de marzo del mismo año, se hizo uso del plazo de tolerancia para dictar sentencia, es por ello que se emite la misma dentro del plazo de tolerancia, lo que se hace al tenor de los siguientes:



JUDICIAL

CONSIDERANDOS

I.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos **18, 23, 26, 29, 31 y 34** fracción **III** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, los cuales textualmente determinan:

"ARTICULO 18.- Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.

ARTICULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

ARTICULO 26.- Sumisión tácita. Se entienden sometidos tácitamente:

I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablado la demanda;

II.- El demandado, por contestar la demanda, o por reconvenir al demandante;

III.- El que habiendo promovido una incompetencia se desista de ella; y,

IV.- El tercerista opositor y el que por cualquier motivo viniere al juicio.

ARTICULO 29.- Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas.

La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

ARTICULO 31.- Criterios para fijar la cuantía. 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



PODER JUDICIAL

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

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.

ARTICULO 34.- Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio:

I.- El Juzgado de la circunscripción territorial en que el demandado tenga su domicilio, salvo que la Ley ordene otra cosa.

Si el demandado no tuviere domicilio fijo dentro del Estado, o fuere desconocido, será competente para conocer del proceso el órgano donde esté ubicado el domicilio del actor, salvo el derecho del reo para impugnar la competencia;

II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas;

III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio;

IV.- El del domicilio del demandado, tratándose de pretensiones sobre muebles o de pretensiones personales;

V.- En los juicios sucesorios, el Tribunal en cuyo ámbito espacial haya tenido su último domicilio el autor de la herencia, o, en su defecto, el de la ubicación de los bienes raíces que forman el caudal hereditario; si estuvieren en varios lugares, el de aquél en que se encuentre el mayor número de bienes y a falta de domicilio el del lugar del fallecimiento del autor de la sucesión. Si éste no estuviere domiciliado en la República, será competente el Tribunal que lo fuese de acuerdo con las reglas anteriores en las hipótesis de apertura del juicio sucesorio ante Tribunales mexicanos;

VI.- En los concursos de acreedores, el Juzgado del domicilio del deudor;

VII.- En los negocios relativos a la tutela, el Tribunal de la residencia de los tutores, salvo para su designación en el que lo será el del domicilio del menor o del incapaz;

VIII.- En los negocios para suplir el consentimiento de quien ejerza la patria potestad o sobre impedimentos para contraer matrimonio el Tribunal del domicilio de los pretendientes;



PODER JUDICIAL

IX.- Para los asuntos referentes al matrimonio o al divorcio, lo será el del domicilio conyugal. En caso de divorcio, si hubiere abandono o separación de hecho, será competente el órgano judicial del domicilio del demandante;

X.- En las controversias sobre anulación o rectificación de actas del estado civil, el Tribunal del lugar del fuero del Oficial del Registro Civil;

XI.- En los juicios entre socios o los derivados de una sociedad, el Juzgado del lugar donde el ente social tenga su domicilio;

XII.- En los litigios entre condóminos, el órgano jurisdiccional del lugar donde se encuentren los bienes comunes, o la mayor parte de ellos;

XIII.- En los conflictos acerca de alimentos, el del domicilio del acreedor alimentario;

XIV.- Salvo los casos en que la Ley disponga otra cosa, en las demandas contra una persona moral, será competente el Juzgado o Tribunal del domicilio de la persona jurídica. También lo será el del lugar en que dicha persona tenga un establecimiento o sucursal con representante facultado para comparecer en juicio, si se trata de negocios realizados por o con intervención de éstos. Para los efectos de la competencia, las sociedades sin personalidad jurídica y las asociaciones no reconocidas legalmente, se considera que tienen su domicilio en el lugar donde desarrollen sus actividades en forma continuada;

XV.- En las contiendas en que se debatan intereses colectivos de grupos indeterminados, ajenos a planteamientos políticos o gremiales, el Tribunal del domicilio del representante común que los legitime; y,

XVI.- Cuando sean varios los demandados y tuvieren diversos domicilios, será competente el órgano del domicilio que escoja el actor.

En virtud de haberse sometido expresamente las partes a la competencia de éste Juzgado, tal y como se advierte en la cláusula **décima** del contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción y encontrarse dentro de esta Jurisdicción el bien inmueble arrendado.

II. La vía elegida por la parte actora, es la correcta, esto es así, en virtud de que, el artículo 644-A del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, dispone textualmente lo siguiente:



PODER JUDICIAL

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

"ARTÍCULO 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."; en el caso que nos ocupa, la parte actora *********, demandó en la vía Especial de Desahucio de ******* y *******, la desocupación y entrega del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento que anexa al escrito inicial de demanda, por lo que se actualiza la hipótesis que prevé dicho precepto legal.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, dado que se pretende la desocupación del bien inmueble objeto del arrendamiento por falta de pago de más de tres pensiones rentísticas; ello tomando en consideración que la procedencia de la vía es un presupuesto procesal fundamental que esta juzgadora tiene la obligación de estudiar de oficio previo a resolver el fondo de la controversia, criterio que sirvió de base para formar la **Jurisprudencia** sustentada por la Primera Sala de nuestro máximo Tribunal, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, Abril de 2005, página 576 que refiere:

"PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de



JUDICIAL

fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente."

III.- Legitimación. Acorde con la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación, en efecto, debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa, la primera es un presupuesto del procedimiento, se refiere, a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal,



PODER JUDICIAL

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

puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en juicio, en cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable; en ese orden; la legitimación en la causa, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde; la legitimación ad causam, atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncia la sentencia definitiva.

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado.

Al efecto el artículo **179** del Código Procesal Civil aplicable establece que *"...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 un*



JUDICIAL

interés contrario...”, y por su parte el artículo **191** del mismo Ordenamiento, dispone: “...Habr \acute{a} legitimaci \acute{o} n de parte cuando la pretensi \acute{o} n 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 nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley...”; el numeral **218** siguiente determina que: “... para interponer una demanda o para contradecirla es necesario tener inter \acute{e} s jur \acute{d} ico, como parte principal o tercerista...” y el artículo **351** del mismo Cuerpo de leyes invocado establece que: “... a toda demanda deber \acute{a} n acompa \tilde{n} arse: ... II.- Los documentos en que la parte interesada funde su derecho...”.

Bajo estos argumentos, es necesario analizar la legitimaci \acute{o} n procesal de las partes tanto activa como pasiva de la parte actora y demandada respectivamente, situaci \acute{o} n legal que se encuentra debidamente acreditada con la **documental privada** consistente en el **contrato de arrendamiento** celebrado con fecha uno de mayo del dos mil dieciocho, entre ***** y ***** en car \acute{a} cter de Arrendador, y el se \tilde{n} or ***** en su car \acute{a} cter de arrendatario; as \acute{i} como el se \tilde{n} or ***** en su car \acute{a} cter de fiador, respecto del inmueble ubicado en la *****; acredit \acute{a} ndose de esta manera la legitimaci \acute{o} n activa y pasiva de las partes; documento que al no haber sido objetado, de conformidad con lo dispuesto por el art \acute{i} culo **444** del C \acute{o} digo Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual establece: “Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por v \acute{i} a de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendr \acute{a} n por admitidos y surtir \acute{a} n sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente...”; se le confiere pleno valor probatorio.



PODER JUDICIAL

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

Por otra parte la personalidad de ***** , en su carácter de Apoderado legal de ***** , quedó plenamente justificada mediante la exhibición del Instrumento notarial número **7353**, (siete mil trescientos cincuenta y tres) volumen 113, página 132, de fecha siete de noviembre del dos mil veinte, pasada ante la fe de la Licenciada ***** , Notario Número Dos de la Octava Demarcación del Estado de Morelos, documento en el cual ***** otorga Poder General a ***** ; documento que reúne los requisitos del artículo **437¹ fracción I** del Código Procesal Civil en vigor por lo que se les otorga valor y eficacia probatoria, acorde al artículo

¹ **ARTICULO 437.-** Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar.

La calidad de auténticos y públicos se podrá demostrar además por la existencia regular en los documentos, de sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso, prevengan las leyes.

Por tanto, son documentos públicos:

- I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas;
- II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones; y a las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes legalmente compete;
- III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos dependientes del Gobierno Federal, del Estado de Morelos, del Distrito Federal, de las otras Entidades Federativas o de los Ayuntamientos;
- IV.- Las certificaciones de actas del estado civil expedidas por los Oficiales del Registro Civil, respecto de constancias existentes en los libros correspondientes;
- V.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por Notario Público o quien haga sus veces, con arreglo a Derecho;
- VI.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, y de universidades, siempre que su establecimiento estuviere aprobado por el Gobierno Federal o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren;
- VII.- Las actuaciones judiciales de toda especie;
- VIII.- Las certificaciones expedidas por corredores públicos titulados con arreglo al Código de Comercio; y
- IX.- Los demás a los que se reconozca ese carácter por la Ley.

Los documentos públicos procedentes del Gobierno Federal harán fe sin necesidad de legalización de la firma del funcionario que los autorice.

Para que hagan fe, en la República, los documentos públicos procedentes del extranjero, deberán presentarse debidamente legalizados por las autoridades diplomáticas o consulares, en los términos que establezcan los Tratados y Convenciones de los que México sea parte y la Ley Orgánica del Servicio Exterior Mexicano y demás disposiciones relativas. En caso de imposibilidad para obtener la legalización; ésta se substituirá por otra prueba adecuada para garantizar su autenticidad.



JUDICIAL

491² de dicha ley; esto es así, en virtud de que quien autorizó, expidió y certificó esa clase de documentos, lo fue un funcionario en ejercicio de sus funciones.

Resulta aplicable al caso concreto, la tesis de jurisprudencia VI.2o. J/72, de la Octava Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo V, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1990, página 670, cuyo rubro y texto a la letra señalan:

ARRENDAMIENTO. LEGITIMACION DEL ARRENDADOR.

La calidad del arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, pues basta con que se haya demostrado la existencia del contrato para considerarlo legitimado para ejercitar la acción que intentó, en virtud de que ésta es de carácter personal y no real.

IV. Ahora bien, es de considerarse que los demandados ***** en su carácter de arrendatario y ***** , en su carácter de fiador, al dar contestación a la demanda entablada en su contra, no hicieron valer en forma expresa ninguna excepción; sin embargo, de la lectura integral a sus escritos de su contestación se advierte primeramente que solicitaron llamar a juicio a la sucesión a bienes de ***** , estimando que se actualiza el litisconsorcio activo necesario, por lo que se analizará en este apartado.

Cabe precisar que del documento base de la

² **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.



PODER JUDICIAL

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

acción es decir, del **contrato de arrendamiento** celebrado con fecha uno de mayo del dos mil dieciocho, se advierte que también fue celebrado con ***** en carácter de Arrendador, empero la actora ***** , a través de su apoderado legal ***** , en su escrito de demanda refiere que su esposo ***** falleció en la Ciudad de México, el catorce de agosto del dos mil veinte, lo cual acreditó con la copia certificada del **acta de defunción** número ***** , Entidad ***** , Delegación ***** , con fecha de registro ***** , expedida por la Dirección General del Registro Civil de la Ciudad de México, asimismo acreditó que es su esposa con la copia certificada del **acta de matrimonio** número 1, Entidad 9, Delegación 4, con fecha de registro dos de enero de mil novecientos sesenta y uno, siendo los contrayentes ***** y ***** , bajo el régimen de SOCIEDAD CONYUGAL, expedida por la Dirección General del Registro Civil de la Ciudad de México.

De las documentales antes enunciadas, se advierte que no actualiza la figura procesal denominada litisconsorcio activo necesario, entendiéndose esta se da cuando hay imposibilidad jurídica de sentenciar por separado, respecto de varias personas, una cuestión jurídica en la que están interesadas todas ellas; toda vez que la actora y el finado ***** , contrajeron el matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal, por lo cual se desprende en forma indubitable que tratándose de bienes que pertenezcan a la sociedad conyugal, los actos de dominio podrán realizarse por ambos cónyuges de común acuerdo, además al ser ambos copropietarios válidamente pueden ejercitarse las acciones relativas a la cosa común, ya que incluso en tratándose de acciones reales, uno de los consortes puede defender en juicio un bien perteneciente



JUDICIAL

a la sociedad conyugal, la cual debe ser considerada como una comunidad de bienes entre los consortes, a los cuales les da derecho igual sobre los bienes, de manera que como partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, sus partes serán por mitad y serán las disposiciones legales sobre copropiedad, lo anterior siempre y cuando no se hayan celebrado capitulaciones matrimoniales, pues de haberlo hecho a ellas debe estarse y, en sus omisiones.

Ante tal circunstancia, en el caso que nos ocupa, el contrato de matrimonio celebrado bajo el régimen de sociedad conyugal, se perfecciona por el mero consentimiento de las partes y su existencia no está condicionada al establecimiento de capitulaciones matrimoniales, por lo que es inconcuso que obliga a los consortes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley. Por tanto, la omisión de formular tales capitulaciones no impide que se cumpla la voluntad de los cónyuges o que constituya un obstáculo para que se produzcan los efectos de la comunidad de bienes querida, ni tampoco puede llegar al extremo de considerar al matrimonio como regido por la separación de bienes, lo que sería contrario al consentimiento de los cónyuges; es por todo ello, que no se actualiza dicha figura jurídica de litis consorcio activo necesario, pues en este caso la accionante tiene legitimación procesal activa para deducir, en calidad de dueña, los derechos reales que le confiere el contrato basal de la acción y defender en juicio, aún sin comparecer en nombre y representación de su finado cónyuge Fernando Trejo López. Sirve de apoyo el siguiente criterio aislado número 2003894, emitido Cuarto Tribunal Colegiado Del Décimo Octavo



PODER JUDICIAL

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

Circuito, en la Décima Época, con número de Tesis: XVIII.4o.6 C (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta del Libro XXI, de fecha Junio de 2013, Tomo 2, página 1351, con el siguiente rubro:

"SOCIEDAD CONYUGAL. CUANDO EL BIEN EN CONTROVERSA FORMA PARTE DE DICHO RÉGIMEN, PUEDE SER DEFENDIDO POR CUALQUIERA DE LOS CÓNYUGES (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE MORELOS Y DEL DISTRITO FEDERAL).

En la jurisprudencia 1a./J. 47/2001, de rubro: "SOCIEDAD CONYUGAL. CONSECUENCIAS DE LA OMISIÓN DE FORMULAR CAPITULACIONES MATRIMONIALES EN ESE RÉGIMEN PATRIMONIAL (CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL HASTA EL 31 DE MAYO DE 2000).", la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció que la sociedad conyugal debe ser considerada como una comunidad de bienes entre los consortes, la cual les da derecho igual sobre ellos, de manera que como partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, sus partes serán por mitad y serán las disposiciones legales sobre copropiedad, las aplicables para resolver las cuestiones que surjan sobre el particular, siempre y cuando no existan capitulaciones matrimoniales. Ahora, los artículos 191, fracción V, del Código Procesal Civil del Estado de Morelos y 15 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establecen, en similares términos, que el comunero puede deducir las pretensiones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario, y se señala como limitación que no se puede transigir, gravar ni comprometer en árbitros el negocio sin consentimiento unánime de los condueños. En ese contexto, si un copropietario válidamente puede ejercitar las acciones relativas a la cosa común, debe concluirse que tratándose de acciones reales, uno de los consortes puede defender en juicio un bien perteneciente a la sociedad conyugal como parte demandada, puesto que éste forma parte del fondo común de bienes y productos que se adquieren durante el matrimonio, sin que por el hecho de no ser llamado a juicio el otro consorte se vulnere su derecho de audiencia."

Por otra parte, lo alegado por la parte demandada en el sentido de los acuerdos verbales sobre el pago de la renta y de las cuotas de mantenimiento deviene infundado, como se expondrán en el apartado siguiente.



JUDICIAL

V.- No existiendo cuestión incidental que resolver es de continuar con el estudio de la acción principal. Al respecto es menester considerar lo dispuesto por la ley sustantiva de la materia respecto del contrato de arrendamiento.

El Código Civil vigente, en sus artículos 19, 20, 22, 1265, 1273, 1671, 1700, 1701, 1875, 1877, 1878, 1881, 1887, 1901, 1918, 1941 y 1946 prevén lo siguiente: Artículo **19**.- *"...Para los efectos de este Código, se entiende por acto jurídico todo suceso que contenga una declaración o manifestación de voluntad realizada con el propósito de producir consecuencias jurídicas..."*. Artículo **20**.- *"...Para que un acto jurídico produzca plenamente sus efectos, deberá estar integrado por elementos esenciales y de validez..."*. Artículo **22**.- *"...La declaración o manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o signos inequívocos. Es tácita cuando resulta de hechos o de actos que la presupongan o que autoricen a presumirla, **excepto en los casos en que por ley o por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente...**"*. Artículo **1265**.- *"...Enunciativamente se reconocen en este Código como actos jurídicos fuente de obligaciones, los que a continuación se expresan: I.-Como actos privados, el contrato, la declaración unilateral de voluntad, el testamento en la institución de legado y la adquisición en perjuicio de acreedores gratuita y de buena fe;..."*. Artículo **1273**.- *"...Los contratos constituyen fuente de obligaciones, y se regirán por las disposiciones del Libro Sexto de este ordenamiento..."*. Artículo **1671**.- *"...los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley..."*. Artículo **1700**.- *"...Si los términos de un contrato son*



PODER JUDICIAL

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

claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas...". Artículo **1701**.-“...Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar...”. Artículo **1875**.-“...Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa...”. El Artículo **1877**.-“...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...”. Artículo **1878**.-“...Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales...”. Artículo **1881**.-“...El arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador ...”. Artículo **1887**.-“...El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; IV.- A



JUDICIAL

garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y, V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento...".

Artículo **1901**.- "... El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten; III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y, IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato...". Artículo **1918**.- "...La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos...". Artículo **1941**.- "... Habrá subarrendamiento cuando el arrendatario arriende en todo o en parte la misma cosa que recibió en arrendamiento. ...". Artículo **1946**.- "... El subarrendamiento debe otorgarse con las mismas formalidades requeridas por la Ley,..."".

Ahora bien, dispone el artículo **644-A** del Código Procesal Civil aplicable en el Estado, que procederá el juicio de desahucio intentado por el actor: "...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 respetivo en el caso de haberse celebrado por escrito... Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento... ", y en el caso en estudio, la parte actora aduce que la parte demandada omitió pagar las rentas correspondientes al periodo **del uno de mayo del dos mil dieciocho, hasta el mes de noviembre del dos mil veinte**, exigiendo por tanto la desocupación y entrega del inmueble por parte del



PODER JUDICIAL

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

arrendador.

Acorde con lo dispuesto por el artículo **386** de la Ley Adjetiva Civil en vigor: “...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*...”, el actor acredita la existencia de la relación contractual entre las partes del inmueble arrendado con el **contrato privado de arrendamiento** de fecha uno de mayo del dos mil dieciocho, documental privada que no impugnó, ni objetó la parte demandada conforme lo marca la ley de la materia, además de que no se encuentra desvirtuado por ninguna prueba, por lo que esta prueba beneficia a la parte actora para acreditar su acción, ya que a través de ella queda acreditado que la parte actora o arrendadora concedió el uso y goce del inmueble materia del presente juicio y la parte demandada o arrendataria se obligó a pagar por ese uso y goce un precio cierto de \$***** (*****) mensuales, por lo que una vez pactada por las partes interesadas la materia del arrendamiento y su contraprestación, surte todos sus efectos para aquéllos y legitima a la arrendadora para hacer valer los derechos que al respecto le corresponden; por tal virtud, se le concede valor probatorio, con la cual se acredita la relación contractual de arrendamiento existente entre las partes, así como la obligación de pago que contrajeron los demandados por el arrendamiento del bien inmueble motivo de la Litis.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis dictada por Tercera Sala, publicada en la página 108, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra



JUDICIAL

dice:

“DESAHUCIO, JUICIO DE. LA LEGITIMACION DE LA ACTORA SE FUNDA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, BASE DE LA ACCION.

El juicio especial de desahucio tiene la finalidad de determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas, para que a su vez resulte o no operante la providencia de lanzamiento prevista en los artículos 489 y 492 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, y aunque válidamente se pueden oponer excepciones distintas a la de pago, como la falta de legitimación, porque la actora no era propietaria del bien arrendado, o porque no participó en el contrato de arrendamiento la propietaria ni autorizó a la actora para celebrarlo, debe considerarse que tales argumentos no desvirtúan la legitimación de la actora, si ésta se funda en un contrato de arrendamiento base de la acción. En efecto, conforme al artículo 1797 del Código Civil aplicable, la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y si en un caso específico, la reconocida como arrendadora concedió el uso y goce de parte de un inmueble y la arrendataria se obligó a pagar por ese uso y goce un precio cierto, por lo que una vez pactada por las partes interesadas la materia del arrendamiento y su contraprestación, surte todos sus efectos para aquéllos y legitima a la arrendadora para hacer valer los derechos que al respecto le corresponden.”

De igual forma sirve de apoyo a lo anterior la tesis dictada por Tercera Sala, publicada en la página 4352, del Tomo LXXXIII, Quinta Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

“DESAHUCIO, ACCION DE.

El actor en juicio de desahucio, no necesita probar su propiedad sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, y basta la existencia de este contrato y que en él hayan intervenido el demandante como arrendador y el demandado como inquilino, para que los requisitos de la acción de desahucio se tengan por satisfechos.”

Aunado a ello quedó demostrado con las



PODER JUDICIAL

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

diligencias de requerimiento de pago de fecha dieciocho de mayo del dos mil veintiuno y catorce de julio del dos mil veintiuno, efectuadas por el Actuario adscrito a éste Juzgado, de la que se colige que al momento de que el fedatario de la adscripción, realizó el requerimiento a los demandados ***** y ***** , para el efecto de que justificaran con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas, lo que no aconteció, tal como consta en dichas diligencias, a las que es de otorgarles valor probatorio al tenor de lo dispuesto por los artículos **437** fracción VII y **490³** del Código Procesal Civil vigente por tratarse de una actuación judicial, que deriva de un mandato judicial, que se efectúa por funcionario facultado para requerir, ejecutar y notificar al demandado, por lo que su validez probatoria como actuación judicial es indiscutible, con base en las facultades y la fe pública de la que se encuentra investido el Actuario adscrito a este Juzgado; máxime que dicha actuación judicial robustece lo narrado por la parte actora.

Además no pasando desapercibido para la suscrita titular de los autos, que al momento de que los demandados dieran contestación a la presente demanda, en ningún momento justificaron con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas adeudadas a partir **del primero de mayo del dos mil dieciocho al mes de noviembre del dos mil veinte**, a la

³ ARTICULO 490.- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.

La valoración de las pruebas opuestas se hará confrontándolas, a efecto de que, por el enlace interior de las rendidas, las presunciones y los indicios, se lleguen a una convicción. En casos dudosos, el Juez también podrá deducir argumentos del comportamiento de las partes durante el procedimiento. En todo caso el Tribunal deberá exponer en los puntos resolutivos cuidadosamente las motivaciones y los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.



JUDICIAL

fecha en que se practicó la diligencia de requerimiento de pago y embargo a los demandado.

Por otra parte, la parte demandada ***** como arrendatario y *****, ofrecieron como pruebas de su parte las **documentales privadas**, consistentes en **veinticinco** estados de cuenta a ***** de la cuenta bancaria NÚMERO *****, correspondiente a la Institución bancaria BANORTE del periodo de enero del dos mil diecinueve a diciembre del dos mil veinte, en la cual aparece diversas cantidades depositadas a favor de la actora por concepto de **rentas**, así como pago de mantenimiento y agua del inmueble materia de la litis, las cuales fueron reconocidas por la actora, al momento de desahogar la vista de contestación de demanda, es decir en su escrito presentado ante este juzgado en fecha cuatro de junio del dos mil veintiuno, máxime que la accionante desde su líbello inicial de demanda adujo que los demandados han efectuado diversos pagos de renta, sin embargo, estos son por cantidades menores al monto pactado contractualmente y fuera de los plazos establecidos, razón por la cual no se les demanda el pago de la totalidad de pensiones rentísticas generadas desde el uno de mayo del dos mil dieciocho al mes de noviembre del dos mil veinte, sino únicamente la cantidad de \$***** (*****).

Cabe señalar que para la procedencia del juicio especial de desahucio resulta innecesario probar la circunstancia consistente en que el actor haya realizado previamente gestión alguna para lograr el pago de las rentas vencidas y adeudadas por el ahora demandado, toda vez, que la prosecución del mismo implica de suyo que no se han cubierto las rentas, es decir, que todo requerimiento de pago se efectuará posteriormente a la



PODER JUDICIAL

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

admisión de la demanda, dicho en otras palabras, con independencia de que el actor hubiere concurrido o no al domicilio motivo del arriendo a cobrar el importe de las rentas, éstas deben cubrirse en virtud del emplazamiento hecho en el presente juicio, el cual equivale a un cobro de rentas hecho en el propio domicilio con la intervención de un funcionario público, como lo es el Actuario adscrito a éste Juzgado quien llevo a cabo dicha diligencia.

Por lo anterior, y en virtud de que el arrendatario *********, no acreditó haber cumplido la totalidad de su obligación de pago por el uso y disfrute del bien inmueble que le fue arrendado para uso de **casa habitación**, tal y como se deduce del documento basal, ha lugar a declarar procedente la acción intentada por la parte actora, ello, en razón que al momento de presentarse la demanda de desahucio el arrendatario adeudaba más de tres mensualidades y de conformidad con los preceptos legales invocados.

Por lo que al no existir diversas pruebas, no genera ánimo en la Juzgadora para determinar la veracidad de lo expuesto, por los ahora demandados; ya que en el asunto que nos ocupa, se actualizó la hipótesis que establece 644-A de la Ley Adjetiva Civil en cita; toda vez que se **encuentra debidamente justificada la procedencia del juicio especial de desahucio**, ya que la finalidad del precepto indicado, es poner a la arrendadora en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la Litis, en el supuesto de que el arrendatario le adeudara tres o más pensiones rentísticas relativas al inmueble objeto de la Litis lo que así se probó en este procedimiento, en ese tenor resulta procedente la pretensión marcada con el inciso A) del escrito inicial de demanda, por lo que se concluye que resulta procedente



JUDICIAL

condenar a la parte demandada ***** , en su carácter de arrendatario y ***** en su carácter de fiador, a la desocupación y entrega física, material y jurídica del inmueble ubicado en *****; sin embargo, de conformidad con el arábigo 644 H de dicho ordenamiento, se da por terminada la providencia del lanzamiento, ello tomando en consideración el plazo de TREINTA días naturales que le fue concedido en el auto admisorio del seis de abril del dos mil veintiuno para desocupar el inmueble arrendado; y toda vez que la parte demandada fue notificada y emplazada en diligencia de fecha dieciocho de mayo del dos mil veintiuno; asimismo, se tiene que el plazo de treinta días naturales para desocupar el local arrendado de manera voluntaria venció día el dieciocho de junio del dos mil veintiuno, tal como lo establece el numeral **644-B⁴** del Código Adjetivo en la materia civil; por lo que de conformidad con lo dispuesto por los artículos **644 H⁵** y **644-J⁶** del Código Procesal Civil vigente en el estado.

⁴ **ARTÍCULO 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 pidiera 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 emplazé 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.

⁵ **ARTÍCULO 644-H.-** De la sentencia. Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, en caso contrario, en la sentencia, se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado en el artículo 644-B. En la misma sentencia se condenará al arrendatario en su caso, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento.

La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, y podrá ejecutarse sin otorgamiento de garantía. La sentencia que niegue el desahucio, será apelable en el efecto suspensivo.

⁶ **ARTÍCULO *644-J.-** De la diligencia de lanzamiento. La diligencia que ejecute la



PODER JUDICIAL

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

Cabe aclarar que mediante escrito de fecha tres de agosto del dos mil veintiuno el arrendatario consignó ante esta Autoridad las llaves del inmueble arrendado, por tanto, dicha fecha es la que se deberá de tomar en cuenta para la cuantificación de pagos de rentas y mora por parte del demandado, pues en tal momento, puso a disposición de este órgano el inmueble arrendado y dejó de tener su posesión.

Bajo esos parámetros y atendiendo que el juicio especial de desahucio es por naturaleza ejecutivo y, por tanto, la sentencia que ahí se dicte debe decidir sobre la procedencia de la ejecución, es decir, del requerimiento y apercibimiento de lanzamiento que se hace en el auto inicial. En consecuencia, la entrega del inmueble es la naturaleza del presente juicio; luego entonces el demandado al haber entregado las llaves de dicho inmueble con fecha tres de agosto del dos mil veintiuno, y al no continuar en posesión de dicho inmueble desde dicha fecha, es que se actualiza uno de los fines perseguidos, es decir, la entrega del inmueble.

Lo anterior, atendiendo lo dispuesto por el artículo [644-A del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos](#), se obtiene que esta vía especial se circunscribe a la eventual desocupación de la finca o local arrendado por parte del inquilino ante el impago de dos o más mensualidades consecutivas y, si bien, persigue el cobro de dichas mensualidades vencidas más las que se sigan venciendo, también busca el lanzamiento del

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 designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.



JUDICIAL

inquilino contumaz, lo cual se materializa con la entrega real, material y jurídica del inmueble objeto del arrendamiento, al arrendador, y que en la especie ocurrió por parte del demandado el tres de agosto del dos mil veintiuno, máxime que la actora al momento en que se practicó la diligencia de dieciséis de agosto del dos mil veintiuno.

VI.- Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **B)** consistente en la falta del pago de las rentas de los meses reclamados, dado que resulta incuestionable que el procedimiento de desahucio hecho valer por la parte actora respecto del inmueble referido, sea por la falta de pago de las pensiones rentísticas en el modo y términos convenidos, mediante los medios de convicción exhibidos por la parte actora consistentes en el contrato de arrendamiento; al cual ya le fue otorgado valor probatorio.

Asimismo, la parte actora, para acreditar el incumplimiento de pago de las rentas vencidas y no pagadas a partir del **primero de mayo del dos mil dieciocho hasta el mes de noviembre del dos mil veinte**, exhibió la documental privada relativa a la factura número *********, expedida por ********* ., el ocho de diciembre del dos mil veinte, a nombre del demandado *********, por la cantidad de **\$******* (*********); Documento al cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en razón de no haber sido objetado por la parte demandada, y por tanto se actualiza la hipótesis contenida en el último párrafo del numeral 449 del mismo cuerpo normativo,



PODER JUDICIAL

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

conforme al cual los documentos no impugnados se tienen por admitidas y surten efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente; es por ello que con dicha documental se acredita, el adeudo por parte del demandado ***** en su calidad de arrendatario y ***** como fiador de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas del contrato de marras.

Por tanto, al valorar los medios de prueba de manera individual y en su conjunto racionalmente, por esta resolutoria, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, de las mismas se advierte que la parte demandada no dio cumplimiento a una de las obligaciones que la Ley le impone en su carácter de arrendatario, en particular, la consistente en satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, como lo dispone el artículo **1901** de la Ley Sustantiva Civil vigente, máxime que contrario a lo alegado por los demandados en sus respectivos contestaciones de demanda, se estableció en la cláusula **cuarta** del contrato de arrendamiento que el arrendatario le pagaría al arrendador los primeros cinco días de cada mes, el importe del arrendamiento el cual se pacto por la cantidad de \$***** (*****)
mensuales, a la cuenta bancaria señalada y no en forma diversa, por lo que en la demanda la parte actora manifiesta que se le adeudan las pensiones rentísticas del **primero de mayo del dos mil dieciocho hasta el mes de noviembre del dos mil veinte**, así como los que se sigan venciendo hasta la entrega del inmueble, lo que hace un total de **treinta y un** meses, que multiplicados por la cantidad de \$***** (***** cantidad que pacto por concepto de rentas arroja un total de \$***** (***** empero la actora reconoce los depósitos realizados por el demandado, es por ello que únicamente reclama la cantidad total de \$***** (*****),



JUDICIAL

de conformidad con la cláusula **CUARTA** del basal de la acción; más las que se siguieron generando hasta la desocupación del bien inmueble arrendado, lo cual se reitera, aconteció el tres de agosto del del dos mil veintiuno; lo anterior en cumplimiento a lo pactado en la **cláusula cuarta** del contrato base de la acción por lo que con fundamento en lo dispuesto, por el numeral 644-K del Código Procesal Civil aplicable, requiérase al demandado, para que haga pago del citado concepto y de no hacerlo, procédase al remate de los bienes embargados a efecto de cubrir las pensiones reclamadas.

Luego entonces, dado que estamos ante una prestación subsidiaria, por lo que no resulta autónoma, y su procedencia depende de la acción principal que es de naturaleza especialísima, misma que tiene como finalidad exclusiva la desocupación del inmueble ante la falta de pago de las pensiones rentísticas adeudadas, en esa tesitura se condena a la parte demandada ********* como arrendatario y a ********* como fiador, al pago de la cantidad de **\$***** (*****)** por concepto de adeudo de las rentas correspondientes a treinta y un meses a partir del **primero de mayo del dos mil dieciocho hasta el mes de noviembre del dos mil veinte**, a razón de **\$***** (*****)** por mes, así como las que se sigan venciendo hasta la entrega del mismo, precisándose que se deberá de tomar en cuenta para la cuantificación de pagos de rentas y mora por parte del demandado, aquella fecha en que el demandado puso a disposición de este órgano las llaves del inmueble arrendado, esto es, el tres de agosto del dos mil veintiuno estas últimas previa liquidación que al efecto se formule.

VII.- Respecto a la prestación solicitada en su escrito inicial de demanda marcada con el inciso **C**), resulta



PODER JUDICIAL

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

procedente condenar a la parte demandada al pago de la cantidad que resulte de acuerdo al índice de la inflación que marca la Ley respecto a la renta de inmuebles, la cual fue pactada términos de la cláusula **sexta** del contrato de arrendamiento base de la acción, la cual será calculada hasta el tres de agosto del dos mil veintiuno, fecha en que el demandado entregó las llaves del inmueble materia de la litis, al haberlo desocupado, y al no haber oposición por la actora, quien aceptó la restitución de la posesión de dicho inmueble en fecha dieciséis de agosto del dos mil veintiuno, donde la fedataria adscrita a este juzgado la puso en posesión real, material y jurídica del inmueble en cita; lo anterior, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de la sentencia; sin que lo anterior sea óbice para la condena respectiva, pues el incremento anual de la renta pactado conforme al índice de inflación no se contrapone con lo dispuesto por el artículo **1877** del Código Civil vigente en la entidad, pues al celebrarse el contrato de arrendamiento se fijó como renta una cantidad cierta y determinada. Lo anterior, encuentra sustento en la siguiente tesis:

*Época: Octava Época
Registro: 226706
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo IV, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1989
Materia(s): Civil
Tesis:
Página: 96*

“ARRENDAMIENTO. EL INCREMENTO DE LA RENTA NO IMPLICA LA INEXISTENCIA DE UN PRECIO CIERTO Y DETERMINADO.

El artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal preceptúa que la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de



JUDICIAL

dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Por tanto, aun cuando sea cierto que en el contrato las partes pactaron que la arrendataria pagaría a la arrendadora una suma determinada de dinero mensual, así como que en caso de que la inquilina no entregara la localidad al término del contrato se obligaría a pagar un incremento de la renta conforme al índice de inflación publicado por el Banco de México, S.A. del año en vigor, tal acuerdo de voluntades no se contrapone con lo dispuesto por el precepto citado, pues al celebrarse el contrato de arrendamiento se fijó como renta una cantidad cierta y determinada durante el año de su vigencia. El señalamiento de cada incremento de los pactados para que operase por los años siguientes, de acuerdo al índice mencionado, no significó la formulación de un nuevo contrato de arrendamiento entre las partes; sino la continuación del mismo, y éste se ajustó a lo previsto por la ley de la materia. El incremento de la renta pactado voluntariamente en los términos citados, aunque fuera desproporcionado no contraviene las disposiciones de orden público e interés social que en materia de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación prevé el numeral 2448 de la propia codificación, pues el inmueble arrendado se destinó a oficinas, por lo que tratándose de la finalidad para la cual se contrató la localidad, sólo estaban en discusión intereses de carácter privado, respecto de los cuales la ley suprema es la voluntad de las partes, siempre que el contrato conserve sus requisitos esenciales.”

VIII.- Respecto a las prestaciones marcadas con los incisos **D, E, F, G, H, I, y J**, no ha lugar de condenar a los demandados ***** como arrendatario y a ***** como fiador; en virtud en que tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 644-A del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de



PODER JUDICIAL

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

pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, dada que la naturaleza de dicho juicio es la desocupación del inmueble y el pago de rentas vencidas y no pagadas; máxime que el referido artículo 604 fracción I de la ley enunciada, dispone: *"las demandas que versan sobre contratos de arrendamiento de muebles, alquiler depósito, comodato, aparcería, transportes y hospedaje"*; en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.

Sirve de apoyo el siguiente criterio número 2002329, Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, Con Residencia En Guadalajara, Jalisco; de la Décima Época publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el Libro XV, del mes Diciembre de 2012, a Tomo 2, de la página 1431, con el siguiente rubro:



JUDICIAL

“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.”

Así como el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, bajo el número de Registro digital 162799, emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, de la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el Tomo XXXIII, del mes Febrero de 2011, a la página 2342, con el siguiente título:

“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA



PODER JUDICIAL

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

ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).

Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado."

IX.- De igual manera y de conformidad con el artículo **158⁷** de la Ley Adjetiva Civil invocada, toda vez

⁷ **ARTICULO 158.-** Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.

Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia.

Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago en costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el plazo para su contestación, o el actor que se conforme con la contestación a la contrademanda, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación de ésta.

Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas,



JUDICIAL

que la presente resolución es adversa a los intereses de los codemandados, se condena a ***** y ***** , al pago de gastos y costas generados en el presente procedimiento, ya que la parte demandada al obligar a la parte actora a promover el presente juicio, por no haber dado cumplimiento a lo pactado por éstos en el contrato de arrendamiento motivo del presente juicio, la parte actora ha tenido que poner en movimiento al órgano jurisdiccional ocasionándole que éste devengue gastos y costas que de haberse cumplido con el contrato no habrían sido necesario devengar, por lo que resulta adecuado condenar al vencido al pago de los gastos y costas derivados del presente juicio.

Por lo expuesto y con apoyo además en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 107, 504, 644 H y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil en vigor, se;

RESUELVE:

PRIMERO. Este juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta en términos de los considerandos I y II de este fallo.

SEGUNDO. La parte actora ***** a través de su Apoderado legal ***** , probo la acción que ejerció contra ***** , en su carácter de arrendatario y ***** en su carácter de fiador, quienes si bien comparecieron a juicio, los mismos no opusieron defensas

salvo acuerdo en contrario.

En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios.

Los abogados extranjeros no podrán cobrar las costas, sino cuando estén autorizados legalmente para ejercer su profesión y haya reciprocidad internacional con el país de su origen en el ejercicio de la abogacía.



PODER JUDICIAL

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

y excepciones, en consecuencia,

TERCERO. Acorde a lo dispuesto por el numeral 644-H de la Ley Adjetiva Civil en Vigor, se da por terminada la providencia de lanzamiento decretada en contra de la parte demandada *********, en su carácter de arrendatario y ********* en su carácter de fiador, del inmueble ubicado en *********; mismo que ya se tuvo por cumplida en diligencia de dieciséis de agosto del dos mil veintiuno.

CUARTO.- Se condena a los demandados ********* en su carácter de arrendatario y ********* en su carácter de fiador, a pagar a la parte actora la cantidad de **\$***** (*****)**, por concepto de adeudo de las rentas vencidas de los meses de **primero de mayo del dos mil dieciocho hasta el mes de noviembre del dos mil veinte**, en cumplimiento a lo pactado en la cláusula cuarta; del contrato base de la presente acción de fecha uno de mayo del dos mil dieciocho; más las que se siguieron generando hasta la entrega de la posesión, del bien inmueble arrendado, esto es, hasta el tres de agosto del dos mil veintiuno, previa liquidación que en ejecución de sentencia se promueva. Consecuentemente, requiérase a los demandados, para que hagan pago del citado concepto y de no hacerlo, procédase al remate de los bienes embargados que bastes a cubrir las pensiones reclamadas, en función de los razonamientos vertidos en dicho considerando.

QUINTO.- Respecto a las prestaciones marcadas con los incisos **D, E, F, G, H, I, y J**, no ha lugar de condenar a los demandados ********* como arrendatario y a ********* como fiador; en función de los



JUDICIAL

razonamientos vertidos en esta resolución.

SEXTA.- Se condena a la parte demandada ***** en su carácter de *arrendatario* y ***** en su carácter de fiador, al pago de gastos y costas del presente procedimiento.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, lo resolvió definitivamente y firma la Licenciada **VALERIA VALENCIA VEGA ALTAMIRANO**, Juez Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Tercer Secretaria de Acuerdos **Licenciada JULIETA YAM MORENO**, con quien actúa y da fe.

VVVA/VCO*