



EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

**PODER JUDICIAL**

1

**En Jiutepec, Morelos, veintidós de agosto de dos mil veintidós.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **112/2021-1**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador contra \*\*\*\*\* **en su carácter de arrendatario**, radicado en la Primera Secretaría de este H. Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

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

**1.** Por auto de fecha cinco de abril de dos mil veintiuno, previo cumplimiento al auto de fecha veintidós de marzo de dos mil veintiuno se tuvo por admitida la demanda presentada por \*\*\*\*\* , en la vía **ESPECIAL DE DESAHUCIO** en su carácter de arrendador en contra de \*\*\*\*\* **en su carácter de arrendatario**, reclamando las siguientes pretensiones:

*I.- La entrega y desocupación del bien inmueble arrendado en términos del artículo 644-A así como demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos; toda vez que el arrendatario ha incumplido en exceso con el pago de las rentas por un término superior a los tres meses.*

*II.- El pago de las rentas vencidas que se han generado desde la fecha en que el arrendatario incurrió en mora, así como las rentas que se lleguen a vencer durante la tramitación del presente juicio hasta su total resolución, toda vez que por motivo de la negativa en realizar el pago correspondiente como en la entrega y desocupación del bien inmueble arrendado, se han generado hasta la fecha TRES meses de renta sin que haya sido cubierto su importe, mensualidades que deberán de ser contabilizadas en razón de \$3,600.00 (TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) de acuerdo a lo establecido en la cláusula SEGUNDA del contrato de arrendamiento que se encuentra anexo al presente escrito de demanda, habiéndose contabilizado hasta la fecha por los tres meses adeudados la cantidad total de \$10,800.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), sin contar los meses que se lleguen a generar durante la tramitación del presente juicio.*

*III.- El pago establecido en el contrato de arrendamiento en su CLAUSULA SEGUNDA Quinto Párrafo, celebrado entre las partes, la cual deberá de ser contabilizada en razón del \$200.00 (doscientos pesos 00/100 M.N.) pesos diarios, por cada día de retraso en el pago de la renta acordada por el inmueble dado en arrendamiento hasta que se entregue el bien inmueble de forma jurídica, física y material que, a la fecha el arrendatario ha generado por su omisión de pago respecto al mes de enero 68 días de retraso, en el mes de febrero 37 días de retraso y respecto al mes de marzo 9 días de retraso por lo cual en suma lleva 114 días de retraso, por lo cual en cantidad liquidada que adeuda el C. \*\*\*\*\* a la actora es la cantidad de \$22,800.00 (VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), sin contar los días de retraso que se lleguen a generar durante la tramitación del presente juicio.*

*IV. El pago de daños y perjuicios ocasionados por el arrendatario al bien inmueble arrendado, en caso abstenerse a entregarlo en el estado y condiciones en las*

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

*cuales fue recibido por el mismo, de acuerdo a la cláusula DECIMA PRIMERA descrita dentro del contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes.*

*V.- El pago actualizado de los servicios públicos (Luz y agua potable), así como el pago y terminación de contratos de servicios que haya contraído el arrendatario tales como servicio de televisión por cable, teléfono, internet, mantenimiento o con cualquier otro que cuente el inmueble, mismo que deberán ser cubiertos por el arrendatario, como lo establece el contrato celebrado en sus clausula DECIMA TERCERA.*

*VI.-El pago de la pena convencional consistente en el importe de un mes de renta, vigente al momento que sea exigible la misma de acuerdo a lo establecido en la cláusula DECIMA*

*SÉPTIMA del contrato de arrendamiento base de la presente acción. Es decir, la cantidad de \$3,600.00 (TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)*

*VII.- El **pago de gastos y costas** que se generen con motivo del presente juicio.*

Relató los hechos en que funda su acción e invocó el derecho que estimó aplicable, los cuales aquí se tienen reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones.

2. Por auto de **cinco de abril de dos mil veintiuno**, previa certificación y cumplimiento al auto de **veintidós de marzo de la misma anualidad**, se admitió la demanda en la vía propuesta, ordenándose requerir a la parte demandada para que en el acto de la diligencia justificara, con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas y de no hacerlo, prevenirle para que dentro del término de **SESENTA DÍAS** por tratarse de **LOCAL COMERCIAL**, procediera a desocuparlo apercibiéndole de lanzamiento a su costa si no lo efectuara en el mismo acto; ordenándose correr traslado y emplazar a la parte demandada, para que en el plazo de **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra, oponiendo las defensas y excepciones que tuviera; asimismo, se ordenó requerirle para que señalara domicilio en esta Ciudad para oír y recibir notificaciones, **apercibiéndole** que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se le harían por medio del **Boletín Judicial**. Y en caso de que no justificara estar al corriente en el pago de las rentas pactadas, se procediera a **embargar** bienes propiedad de la demandada bastantes para cubrir la cantidad de **\$10,800.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de las rentas **vencidas y no pagadas**, correspondientes a los meses de **ENERO, FEBRERO Y MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO**.



EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

## PODER JUDICIAL

3

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

3. En auto de fecha **doce de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo por presentada a la parte actora actualizando el importe de las rentas vencidas, por la cantidad de **\$18,000.00 (dieciocho mil pesos 00/100 m.n.) del mes de enero al mes de mayo de dos mil veintiuno**.

4. Con fecha **diecinueve de mayo de dos mil veintiuno**, el Actuario de la adscripción, dio cumplimiento a lo ordenado por auto de cinco de abril de dos mil veintiuno, entendiendo la diligencia con el demandado **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario; **diligencia en la cual la parte actora se reservó su derecho para señalar bienes y se salvaguarden sus derechos**.

5. Por auto de **diez de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo en tiempo y forma al demandado **\*\*\*\*\***, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por hechas las manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que consideró pertinentes, así como por enunciadas las pruebas que a su parte corresponden para ser tomadas en cuenta en el momento procesal oportuno, ordenándose dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera.

6. Por auto de fecha **veintitrés de abril (sic) de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte actora contestando en tiempo y forma la vista ordenada en auto de fecha diez de junio de dos mil veintiuno, y por así permitirlo el estado procesal que guardaban los presentes autos, en términos de lo dispuesto por el artículo **644-F** del Código Procesal Civil en vigor, se procedió a proveer respecto de las pruebas ofrecidas por las partes, en los siguientes términos:

**De la parte actora se admitieron:** La **CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, **TESTIMONIAL** a cargo de **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, mismos que fueron sustituidos por los atestes **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en contrato de arrendamiento de uno de enero de dos mil veinte, se admitió la **Instrumental de actuaciones** y la **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana**, las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

Por cuanto a la parte demandada se admitieron: la **confesional** a cargo del actor \*\*\*\*\*; la **Instrumental de actuaciones** y la **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana, documental privada** consistente en copia simple de credencial para votar de la parte demandada, la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en copia simple de notificación de veintisiete de noviembre de dos mil veinte, **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en contrato de arrendamiento de fecha treinta de diciembre de dos mil veinte, la **DOCUMENTAL** consistente en copia simple de actuaciones en el juicio agrario de nulidad de actos con número de expediente 107/2021 del Tribunal Unitario Agrario del Decimoctavo Distrito.

**7.** Por auto de trece de julio de dos mil veintiuno se tuvo por presentado a \*\*\*\*\*, en su carácter de abogado patrono del demandado, interponiendo recurso de revocación en contra del auto de fecha uno de julio de dos mil veintiuno; con el cual se ordenó dar vista a la parte actora para que en el término de **TRES DÍAS**, manifestará lo que a su derecho conviniera, y por auto de fecha veintisiete de julio de dos mil veintiuno se tuvo por presentada a la parte actora dando contestación a la vista ordenada; y con fecha diecisiete de agosto de dos mil veintiuno se dictó resolución interlocutoria en la cual se declaró improcedente el citado recurso.

**8.** En fecha **once de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la **audiencia de pruebas y alegatos** prevista por el artículo **644-F** del Código Procesal Civil en vigor, y encontrándose debidamente preparada, se procedió al desahogo de la **CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTE** ofertada por la parte actora a cargo del demandado \*\*\*\*\*, de igual manera se desahogó la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de los atestes \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, a continuación, la parte demandada por conducto de su abogado patrono interpuso incidente de tachas en relación a ambos atestes; se dio vista a la contraria, y se reservó la resolución para la sentencia definitiva.

Enseguida, se desahogaron las pruebas ofrecidas por el demandado \*\*\*\*\*; se desahogó la **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*; y por encontrarse pruebas pendientes por desahogar tales como la contestación al oficio 644/2021 girado al Tribunal Unitario Agrario del Distrito 18 en Cuernavaca,



EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

## PODER JUDICIAL

5

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

Morelos, y toda vez que por auto de fecha diez de agosto de dos mil veintiuno se tuvo a la parte actora exhibiendo copia certificada del expediente 107/2021, con la cual se ordenó dar vista a la parte demandada para que en el término de TRES DÍAS realizara las manifestaciones que a su derecho corresponden; señalándose nueva fecha para continuar con el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos.

**9.** Por auto de fecha **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno** se tuvo por recibido escrito registrado con el número **3624** suscrito por el Licenciado **JOSÉ GUADALUPE RAZO ISLAS**, Secretario de Acuerdos del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 18, mismo que se ordenó agregar a los autos para los efectos legales conducentes.

**10.** Mediante auto de **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno** se tuvo por recibido escrito registrado con el número **3585** suscrito por la parte actora **\*\*\*\*\***, y por hechas sus manifestaciones y por exhibida y admitida la prueba **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada del oficio ST.IP.F2002307.20 del veintinueve de octubre de dos mil veinte, signado por el M.D. MIGUEL ÁNGEL ÁLVAREZ CASTRO, en su carácter de Encargado de Despacho del Registro Agrario Nacional en Morelos, con la cual se ordenó dar vista a la parte demandada para que en el plazo de **TRES DÍAS** manifestara lo que a su derecho corresponda.

**11.** Por auto de **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno** se tuvo por presentado a **\*\*\*\*\*** abogado patrono de la parte demandada, dando contestación a la vista ordenada por auto dictado en diligencia de fecha once de agosto de dos mil veintiuno, así mismo y de igual manera como lo solicito el ocursoante, en el referido auto se ordenó dejar sin efectos lo solicitado al Tribunal Unitario Agrario del Distrito 18 mediante oficio 644/2021.

**12.** Por auto de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintiuno se decreta la **SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO** en el presente juicio.

**13.** En fecha **tres de septiembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, y de conformidad con lo

dispuesto por el artículo **500** del Código Procesal Civil en vigor, al no existir prueba alguna pendiente por desahogar, se procedió a pasar a la etapa de **ALEGATOS**, ante la incomparecencia injustificada de la parte actora al desahogo de la audiencia, no obstante de encontrarse debidamente notificada como se desprende de autos, se le tuvo por precluido el derecho que pudo haber ejercido para formular ante este Juzgado los alegatos que a su parte correspondieron, en uso de la palabra el abogado patrono de la parte demandada manifestó que ratifica en todas y cada una de sus parte los alegatos presentados mediante escrito presentado ante la oficialía de partes de este H. Juzgado, se le tienen por exhibidos a la parte demandada \*\*\*\*\*por conducto de su abogado patrono, los alegatos que a su derecho correspondieron; ordenándose reservar los presentes autos para dictar la sentencia definitiva, en virtud de que fue decretada la suspensión del procedimiento en el expediente en que se actúa.

**14.** En auto de fecha **veinticinco de octubre de dos mil veintiuno** se tuvo por presentado a \*\*\*\*\*parte actora, interponiendo recurso de apelación en contra del auto de fecha veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, mediante el cual se decretó la suspensión del procedimiento, recurso al cual en el toca civil número 758/2021-16 recayó resolución de fecha **ocho de junio de dos mil veintidós** en la que se ordenó **revocar** el auto motivo del recurso de apelación.

**15.** Por auto de fecha treinta de junio de dos mil veintidós, y toda vez que no se encuentran pruebas pendientes por desahogar **se ordenó turnar los autos para dictar la sentencia definitiva correspondiente;** lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

### **C O N S I D E R A N D O S**

**I.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio con fundamento en lo dispuesto por los artículos **30, 31, 34, 1034** del Código Procesal Civil del Estado, **75**, fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en virtud de que las prestaciones reclamadas no superan la cuantía



EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

## PODER JUDICIAL

7

señalada para este Juzgado y el inmueble materia del arrendamiento base de la acción se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado Menor.

**II.** La vía especial de desahucio elegida por la parte actora es la procedente, de conformidad con los artículos **266**, fracción **II** y **644-A** del ordenamiento adjetivo invocado; ya que la prestación principal que se reclama en este juicio lo es la desocupación de un inmueble por falta de pago de tres o más mensualidades.

**III.** Por sistemática jurídica se procede en primer término al análisis la legitimación de las partes; por constituir un presupuesto necesario para la procedencia de la acción. Al respecto es oportuno señalar que el artículo **179** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos a la letra dice:

*"...Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario."*

Así mismo el dispositivo **180** de la Ley invocada, refiere:

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

De igual forma, el artículo **191** del Ordenamiento Legal antes invocado, establece textualmente:

*"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..."*

De las disposiciones antes citadas se deduce lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación "*ad causam*" y la legitimación "*ad procesum*"; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

En ese tenor, en la especie, la legitimación procesal de las partes quedó plenamente acreditada, pues la actora \*\*\*\*\*compareció por su propio derecho, y el demandado \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, quien fue debidamente emplazado, y compareció a juicio por su propio derecho, sin que durante el procedimiento se haya acreditado alguna limitación en cuanto a sus capacidades de ejercicio.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, como ha quedado señalado en líneas anteriores, la misma tiene relación con el ejercicio de una acción, y en consecuencia supone la existencia de un derecho, que sólo puede ser materia de juicio y de análisis por el órgano jurisdiccional si queda debidamente demostrado, por lo que en tal sentido, en la especie, se debe analizar si se encuentran acreditados los actos en que la parte actora funda su acción, y en consecuencia, el interés jurídico del actor en este juicio.

Así también, la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, se desprende del contrato de arrendamiento que obra en el seguro del Juzgado y que se tiene a la vista y a foja 9, 10 y 11 del expediente principal, en la que aparece con el carácter de arrendador \*\*\*\*\* y con el carácter de arrendatario \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble objeto del presente juicio, por tanto, se satisface el requisito de procedibilidad previsto en el artículo 644-A del ordenamiento legal en cita.





**PODER JUDICIAL**

9

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

**IV.** Por metodología jurídica, es de explorado derecho que las cuestiones previas, tales como los incidentes de tachas planteados por las partes, se deben estudiar al dictar la resolución correspondiente, previo al estudio de la procedencia de la acción, en razón de que la calificación de las tachas puede inferir en el resultado de la valoración probatoria en el presente asunto.

Al respecto, el artículo 489 del Código Procesal Civil del Estado señala:

*"...Incidente de tachas a la credibilidad del testimonio. En el acto del examen de un testigo pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones o aparezca de otra prueba. La petición de tachas se substanciará en el acto, con vista a la contraparte y su resolución se reservará para la sentencia definitiva..."*

Del dispositivo anteriormente transcrito, se deduce que las circunstancias que dan origen a la tachas de los testigos, son aquellas que los mismos **no hayan manifestado en su testimonio**, y que afecte **su credibilidad**, las cuales el juzgador debe conocer para estar en posibilidad de normar su criterio y darle el valor que legalmente le corresponda a la prueba. Es decir, las tachas se refieren a circunstancias personales que concurren en los testigos con relación a las partes que pudieran afectar su credibilidad.

Por consiguiente, en este apartado se procede al análisis del incidente de tachas propuesto por el abogado patrono de la parte demandada, contra el testimonio rendido por **\*\*\*\*\***, testigo ofertado por la parte actora. Funda sus tachas medularmente en:

- 1. Tiene una relación personal con el actor que implica necesariamente un interés personal en la resolución del presente asunto.*
- 2. Señala que tiene conocimiento que el Sr. \*\*\*\*\*supuestamente es propietario del local materia del presente juicio por ser "conocimiento de la comunidad" sin que lo anterior se pueda demostrar ni conste o sea suficiente para acreditar su dicho por lo que pareciera que es imposible que conozca con certeza el hecho del cual fue solicitada para ser testigo.*
- 3. Señala que tiene conocimiento que el Sr. \*\*\*\*\*supuestamente es propietario del local materia del presente juicio con fundamento en un contrato de arrendamiento diverso correspondiente a un inmueble diferente por lo que se reitera que la ateste no tiene conocimiento preciso de los hechos por los que fue solicitada ser testigo.*

*En virtud de todo lo anterior, queda evidenciada la falta de credibilidad de la ateste \*\*\*\*\* visto que de sus respuestas se nota irrefutablemente una falta de conocimiento de los hechos por los que vino a rendir la prueba testimonial, además de un evidente lazo personal con la parte actora.*

De lo anterior se dio vista a la parte actora quien por conducto de su abogado patrono argumento sobre el incidente planteado lo siguiente:

*Que lo declarado por la contraparte es falso, insidioso y carente de todo valor probatorio, pues no acredita su dicho al decir que existe una relación personal entre la parte actora y la ateste \*\*\*\*\*, por lo cual sus manifestaciones son infundadas y solicito su Señoría que no se tomen en consideración pues solo buscan confundir y engañar a su Señoría para verse favorecidos en la sentencia, siendo todo lo que tengo por manifestar.*

Este Juzgado estima que el incidente de tachas promovido por la parte demandada a través de su abogado patrono, respecto a la ateste \*\*\*\*\*, resulta **improcedente**, pues no se desprende que existan circunstancias que afecten la credibilidad de la ateste, es decir, las tachas resultan procedentes cuando se actualicen circunstancias personales que concurren en el testigo, pues no se debe confundir las hipótesis establecida en el artículo 489 de la Ley Adjetiva de la materia, es decir las circunstancias que afecten su parcialidad con la esencia de la declaración de cada uno los testigos, pues una cosa es la procedencia del incidente de tachas y otra el valor que se le debe dar a cada una de las declaraciones emitidas por los testigos, y en el caso a estudio los argumentos vertidos por el abogado del demandado en el presente incidente consisten en que la ateste no tiene conocimiento de los hechos y porque existe un lazo personal con la parte actora, sin que dicha circunstancia se encuentre contemplada en las hipótesis que establece el artículo 489 de la citada ley.

En tales consideraciones, y toda vez que es claro que las alegaciones en las cuales se sustenta el incidente planteado por el abogado patrono del demandado, versan sobre las declaraciones vertidas por la ateste, y no en razón de la credibilidad del testimonio rendido, por circunstancias personales; en consecuencia, se sostiene que la tacha de la testigo no es procedente por atacar sus propias declaraciones, las cuales deben ser valoradas por este Juzgado al pronunciar resolución, en virtud del razonamiento lógico jurídico expuesto con antelación, se estiman infundadas las alegaciones vertidas, declarándose **improcedente** el incidente de tachas planteado.

De igual manera se procederá al análisis del incidente de tachas propuesto por la abogada patrono de la parte actora, contra el testimonio rendido por



EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

**PODER JUDICIAL**

11

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, testigo ofertado por la parte actora. Funda sus tachas medularmente en:

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

1. EL ACTOR Y EL ATESTE CLARAMENTE HAN TENIDO UNA RELACIÓN DE AMISTAD QUE HA DURADO MAS DE VEINTE AÑOS, PUES COMO LO MANIFESTÓ DESDE QUE TIENE USO DE LA RAZÓN CONOCE CERCANAMENTE AL ACTOR.
2. SE CONTRADICE CON LO MANIFESTADO EN AUTOS POR EL PROPIO ACTOR AL SEÑALAR QUE DESDE QUE TIENE USO DE LA RAZÓN \*\*\*\*\*HA SIDO EL ÚNICO PROPIETARIO DEL LOCAL COMERCIAL ESTANDO ACREDITADO QUE NO ES EL CASO; INCLUSO, EL PROPIO ACTOR MANIFESTÓ - FALSAMENTE - QUE SU PADRE FUE PROPIETARIO DEL MISMO, LO CUAL ES TOTALMENTE CONTRADICTORIO A LO MANIFESTADO POR EL ACTOR.
3. ASÍ MISMO, ES CONTRADICTORIO EL ATESTE CON SUS PROPIAS MANIFESTACIONES AL SEÑALAR QUE CONOCE POR MAS DE VEINTE AÑOS AL ACTOR Y QUE CONOCE CUESTIONES PERSONALES DE EL, COMO SUS SUPUESTAS PROPIEDADES, Y DESPUÉS SEÑALAR QUE NO TIENE NINGÚN TIPO DE RELACIÓN CON EL ACTOR.
4. SEÑALA QUE TIENE CONOCIMIENTO DE TODO LO MANIFESTADO EN SU TESTIMONIO POR HABER ESCUCHADO DISCUSIONES, SIN EMBARGO, ESCUCHAR DISCUSIONES NO VUELVE A UNO CONOCEDOR DE LOS DETALLES RESPECTO A LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE NI AL CUMPLIMIENTO O NO DE LAS OBLIGACIONES EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; ES MÁS, NI SIQUIERA HARÍA CONOCEDOR A UNO DE LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, MUCHO MENOS DE SU CONTENIDO Y CUMPLIMIENTO.
5. FINALMENTE, SEÑALA EL ATESTE QUE JAMÁS LE HA CONSTADO QUE \*\*\*\*\*ES PROPIETARIO DEL LOCAL MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, SINO QUE CONFIESA QUE EL SIMPLEMENTE "SUPONE" TODO LO QUE DIJO AL DESAHOGAR LA PRESENTE PRUEBA, PERO QUE EN REALIDAD NO LE CONSTA NADA DE LO QUE DIJO RELACIONADO CON EL LOCAL Y EL SUPUESTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

*En virtud de todo lo anterior, queda evidenciada la falta de credibilidad del ateste \*\*\*\*\**

*\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, visto que de sus respuestas se desprende la confesión expresa que no le constan los hechos de los que vino a rendir la prueba testimonial, además de un evidente lazo personal con la parte actora. Por lo que solicito su Señoría declare fundada la tacha del testigo \*\*\*\*\* y desestime la prueba que se desahogó.*

De lo anterior se dio vista a la parte demandada quien por conducto de su abogado patrono argumento sobre el incidente planteado lo siguiente:

*Con relación a las manifestaciones de la parte demandada reitero que esta no aclara dicha manifestación cual es la relación personal a la que se refiere por lo que evidentemente, es solo una evasiva y salda la testimonio ofrecido por mi representado, puesto que ambos atestes manifestaron claramente que son vecinos de la parte actora y que lo manifestaron, lo vivieron personalmente, por lo que es completamente falso que exista una relación entre los atestes y el actor, siendo todo lo que tengo que manifestar.*

Este Juzgado estima que el incidente de tachas promovido por la parte demandada a través de su abogado patrono, respecto el ateste \*\*\*\*\*, resulta **improcedente**, puesto que las manifestaciones de disenso que fueron vertidas por el abogado patrono de la parte demandada, no originan la procedencia de las tachas ya que atendiendo al artículo 489 citado las tachas serán procedentes únicamente cuando atañen a todas aquéllas circunstancias personales del testigo que afecten su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido expresada en sus declaraciones, y no en relación al contenido mismo de su declaración, como acontece en los numerales 4 y 5 de este incidente, cuyo valor queda al arbitrio de la Juzgadora.

En tales consideraciones, y toda vez que es claro que las alegaciones en las cuales se sustenta el incidente planteado por el abogado patrono del demandado, versan sobre las declaraciones vertidas por el ateste, y no en razón de la credibilidad del testimonio rendido; en consecuencia, se sostiene que la tacha del testigo no es procedente por atacar sus propias declaraciones, las cuales deben ser valoradas por este Juzgado al pronunciar resolución, en virtud del razonamiento lógico jurídico expuesto con antelación, se estiman infundadas las alegaciones vertidas, declarándose **improcedentes** los incidentes de tachas planteados.

V. Toda vez que el demandado \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, dio contestación a la demanda entablada en su contra, por sistemática se procede al estudio de las defensas y excepciones que vertió en la misma.

De la lectura del escrito de contestación de la demanda, \*\*\*\*\*se advierte que opone expresamente las **defensas y excepciones** consistentes en:

*"PRIMERO. - EXCEPCIÓN DE NULIDAD DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN. El contrato Fraudulento base de la acción es nulo derivado de lo señalado en el artículo 1879 del Código Civil.*

*SEGUNDO.- EXCEPCIÓN DERIVADA DEL ARTÍCULO 352 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL. El Código Procesal Civil establece en su artículo 352 que no se admitirá ningún documento posterior a la demanda o su contestación, salvo aquellas que tengan el carácter de supervenientes, aquellas que –bajo protesta de decir verdad- se manifieste no tenía conocimiento de su existencia, o no le haya sido posible adquirir con anterioridad por causas no imputables al Actor.*



**PODER JUDICIAL**

**EXPEDIENTE: 112/2021-1**  
\*\*\*\*\*  
**VS.**  
\*\*\*\*\*  
**ESPECIAL DE DESAHUCIO**  
**SENTENCIA DEFINITIVA**

13

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

*TERCERO.-EXCEPCIÓN DE OBSCURIDAD DE LA DEMANDA. Es de explorado derecho, y ha sido establecido por nuestros Tribunales, que se considera oscura una demanda cuando en la misma no se encuentran los elementos que permitan a la demandada hacer valer excepciones y defensas en contra de la acción intentada, ya sea por defectos o imprecisiones.*

*CUARTO.-EXCEPCIÓN DE IMPOSIBILIDAD DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA. La presente excepción se hace consistir en el hecho de que las deficiencias del planteamiento del escrito inicial de demanda no son factibles de subsanarse de manera posterior con la rendición de pruebas, dado que estas últimas deben encontrarse estrictamente relacionadas con las circunstancias fácticas narradas en la demanda.*

*QUINTO.-EXCEPCIÓN DE SINE ACTIONE AGIS. Niego rotundamente que el Actor tenga derecho para reclamar del Suscrito cualquiera de las prestaciones reclamadas en este juicio, ya que no acredita la procedencia de sus acciones en contra del demandado, ni los hechos constitutivos de ésta, más aún, cuando funda todo en un contrato que es nulo ya que no tiene – ni ha tenido – el Actor la capacidad ni autorización para celebrarlo.*

*SEXTO.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO (LEGITIMACIÓN ACTIVA). El Actor no tiene el derecho para demandar del Suscrito la acción que pretende, pues jamás demostró tener titularidad alguna sobre los derechos de uso y goce respecto del inmueble. Así, con fundamento en los artículos 217 y 218 del Código Procesal Civil en ningún momento se desprende que el Sr. Espinoza tenga interés jurídico en el presente asunto.*

*SÉPTIMO.- EXCEPCIÓN GENERICA O UNIVERSAL. Esta excepción se opone y es procedente, por consistir en todas las defensas y excepciones que se deriven de la presente contestación de demanda, con independencia de que carezca de un nombre específico, mismas que solicito se tengan en este momento por reproducidas como insertas a la letra por economía procesal, para todos los efectos legales a que haya lugar.*

En primer término, se debe considerar que existen excepciones en sentido propio y excepciones en sentido impropio o defensas. Las primeras descansan en hechos que por sí mismos no excluyen la acción, pero dan al demandado la facultad de destruirla mediante la oportuna alegación y demostración de tales hechos. En cambio, las defensas o excepciones impropias, se apoyan en hechos que por sí mismos excluyen la acción, de modo que, una vez comprobadas por cualquier medio, el Juez está en el deber de estimarlas de oficio.

Lo anterior conforme a la siguiente tesis aislada de la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Tesis Aislada de la Sexta Época, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Materias(s): Común, consultable en Semanario Judicial de la Federación. Volumen VII, Cuarta Parte, página 193 Registro digital: 272823.

**"EXCEPCIONES Y DEFENSAS.** *Existen excepciones en sentido propio y excepciones en sentido impropio o defensas. Las primeras descansan en hechos que por sí mismos no excluyen la acción, pero dan al demandado la facultad de destruirla mediante la oportuna alegación y demostración de tales hechos. En cambio, las defensas o excepciones impropias, se apoyan en hechos que por sí mismos excluyen la acción, de modo que una vez comprobadas por cualquier medio, el Juez está en el deber de estimarlas de oficio, invóquelas, o no, el demandado. Son ejemplos de excepciones en sentido propio, la compensación, la prescripción, etc. Son ejemplo de excepciones impropias o defensas, el pago, la novación, la condonación del adeudo, la confusión, etc. La prescripción puede hacerse valer por vía de acción, pero también puede hacerse valer por vía de excepción, puesto que, como se acaba de indicar, se trata de una excepción en sentido propio."*

Así mismo, el Código Procesal Civil del estado de Morelos, hace la diferencia entre las defensas y excepciones de la siguiente manera:

**"ARTÍCULO 252.- Excepción.** *El demandado tiene la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial, para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y por el artículo 2o. de este ordenamiento.*

**ARTÍCULO 253.- Defensas o contrapretensiones.** *Por medio de las diferentes defensas o contrapretensiones el demandado puede oponerse en todo o en parte, a las pretensiones del actor, en la continuación del procedimiento, alegando que no se cumplen los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, o de resistirse al reconocimiento por hechos extintivos, modificativos o impeditivos del derecho argumentado por el actor."*

En ese tenor conforme al escrito de contestación, por cuanto a la excepción que hace valer el demandado **excepción de nulidad del contrato base de la acción**, al referir que *del escrito inicial de demanda presentada por el Actor, en ningún momento acredita la titularidad del Inmueble, la autorización del titular, o el concepto legal por el cual considera que tiene autorización para celebrar el Contrato Fraudulento, en su supuesta calidad de arrendador. En conclusión, el Contrato Fraudulento adolece de nulidad, pues fue celebrado por una persona incompetente para hacerlo-como arrendador- sin que haya demostrado que cumple con los requisitos indicados del artículo 1879 del Código Civil; mientras que el Contrato de Arrendamiento –que además esta vigente- se celebró con la verdadera titular de los derechos de uso y goce sobre el mismo, como se acredita*



EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

## PODER JUDICIAL

15

con los anexos a dicho Contrato de Arrendamiento, al respecto este Juzgado considera que más que excepciones son defensas, en razón de que el demandado alega que no se cumplen los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal.

Por lo anterior, dicha excepción aducida es **infundada**, pues como se analizará al momento de estudiar la acción principal, el actor probó su acción, y por ende la existencia del documento base de la acción.

En lo relativo a la excepción que hace valer el demandado marcada con el numero **SEGUNDO.- EXCEPCIÓN DERIVADA DEL ARTÍCULO 352 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.** *El Código Procesal establece en su artículo 352 que no se admitirá ningún documento posterior a la demanda o su contestación, salvo aquellas que tengan el carácter de supervenientes, aquellas que –bajo protesta de decir verdad- se manifieste no tenía conocimiento de su existencia, o no le haya sido posible adquirir con anterioridad por causas no imputables al Actor, dicha excepción resulta **improcedente**, en razón de que de conformidad con lo previsto en el artículo **352** del Código Procesal Civil vigente, disposición que a la letra dice:*

**ARTÍCULO 352.-** *Oportunidad para presentar documentos. Después de la demanda o contestación no se admitirán al actor otros documentos esenciales en que funde su derecho que los que sean de fecha posterior; y los anteriores, respecto de los cuales, protestando decir verdad, asevere la parte que los presente no haber tenido antes conocimiento de su existencia y los que no haya sido posible adquirir con anterioridad por causas que no le sean imputables, y siempre que se halle en los casos previstos en este artículo. Los no esenciales o complementarios sí le serán admitidos.*

*En todo caso, los documentos que se presenten después de contestada la demanda se acompañarán con copia para que se corra traslado a la parte contraria, y ésta tendrá derecho de impugnarlos si su admisión no fuere procedente conforme a las reglas de este artículo.*

Dispositivo del cual se advierte el derecho que tienen las partes en el juicio para ofrecer pruebas que tengan el carácter de superveniente.

Por lo que respecta a la excepción marcada con el numeral **TERCERO.- EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, refiere que dicha excepción se opone porque la demanda resulta vaga e imprecisa ya que realiza una relación de los hechos de forma incoherente y falta de precisión, que no establece los elementos de tiempo, modo y lugar en sus hechos de forma clara, demanda prestaciones que no le competen por fundarlas en un contrato fraudulento que es

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

*nulo, no demuestra la titularidad de los derechos sobre el inmueble del que celebró el contrato fraudulento; sin embargo, contrario a lo aducido por el demandado de mérito este Órgano Jurisdiccional considera que la parte actora si proporciono las circunstancias necesarias de tiempo, modo y lugar de los hechos que motivaron esta controversia judicial porque en el hecho número uno indico que celebros un contrato de arrendamiento con la demandada el uno de enero de dos mil veinte, y señalo los meses que se le adeudaban por concepto de renta, por ende el demandado estuvo en condiciones de dar contestación a la demanda instaurada en su contra, como al efecto lo hizo dando contestación tanto a las prestaciones como a los hechos, adoptando la postura legal que considero favorable a sus intereses y por ello no quedó en estado de indefensión alguno; ahora bien y por lo que respecta a lo manifestado por el demandado al señalar que la parte actora le demanda prestaciones que no le competen por fundarlas en un contrato fraudulento que es nulo, así como el hecho de que el actor no demuestra la titularidad de los derechos sobre el inmueble del cual celebró el contrato fraudulento, dicha circunstancia como ya se mencionó con antelación se analizará al momento de estudiar la acción principal, en virtud de que a consideración de este Juzgador el actor probó su acción, y por ende la existencia del documento base de la acción, contrato sobre el cual el demandado no acredita su NULIDAD, por lo que la excepción que pretende hacer valer el demandado es **improcedente**.*

Lo anterior encuentra respaldo en la tesis Jurisprudencial que a la letra dice:

*"No. Registro: 218,583*

*Tesis aislada*

*Materia(s): Laboral*

*Octava Época*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación*

*Tomo: X, Septiembre de 1992*

*Tesis:*

*Página: 312*

**OBSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE. REQUISITO DE LA.** *Para que la excepción de obscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige, es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO. Amparo directo 135/92. Mexicana de Cananea, S.A. de C.V. 22 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Lucio Antonio Castillo González. Secretaria: Silvia Marinella Covián Ramírez. Véase: Jurisprudencia 20, página 159, Tomo VII, junio de 1991, Octava Época, Semanario Judicial de la Federación."*





EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

**PODER JUDICIAL**

17

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

Ahora bien y por cuanto hace a la excepción marcada con el numeral **CUARTO.-EXCEPCIÓN DE IMPOSIBILIDAD DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA**, *excepción que hace consistir en el hecho de que las deficiencias del planteamiento del escrito inicial de demanda no son factibles de subsanarse de manera posterior con la rendición de pruebas, dado que estas últimas deben encontrarse estrictamente relacionadas con las circunstancias fácticas narradas en la demanda*, la misma resulta **improcedente**, en razón de que de conformidad con lo previsto en el artículo 369 del Código Procesal Civil en vigor en el Estado, los escritos de demanda, contestación, reconvención y la respuesta a ella fijan el debate judicial, que implica que las partes contendientes de manera alguna pueden modificar los hechos en que sustentan sus acciones, o defensas o excepciones.

Por cuanto a las excepciones consistentes en **EXCEPCIÓN DE SINE ACTIONE AGIS y FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO (LEGITIMACIÓN ACTIVA)**, **las mismas resultan notoriamente improcedentes**, puesto que es una negación al derecho ejercitado y con ellas arroja la carga de la prueba al **demandado**, para probar sus pretensiones, y obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

Lo anterior se robustece con el criterio sustentado en la tesis de jurisprudencia en Materia Civil de la Octava Época, emitida por el Tribunal Colegiado en materia Civil, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente Apéndice de 1995, Tomo IV, Parte TCC, Página 449, que a la letra dice:

**"SINE ACTIONE AGIS.** *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."*

En relación a las excepciones consistentes en falta de acción y derecho (legitimación activa) y falta de legitimación pasiva, las mismas son **infundadas**, en razón que conforme al considerando **III**, que antecede, se advierte la

legitimación de la parte actora y la legitimación de la demandada, por ende la capacidad y personalidad para actuar en el presente juicio.

Por último por lo que hace a la excepción marcada con el numeral **SÉPTIMO.-EXCEPCIÓN GENÉRICA O UNIVERSAL**. Dicha excepción resulta **improcedente** lo anterior es así en virtud de que la parte demandada no precisa en que hace consistir dichas excepciones.

Ahora bien, a efecto de acreditar sus defensas y excepciones, el demandado en su escrito de contestación, ofreció diversas probanzas, de las cuales **se desahogaron:**

La **CONFESIONAL** a cargo del actor **\*\*\*\*\***, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 414, 415, 415, 417 y 419 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de haber sido ofrecida de manera oportuna, siendo las posiciones respecto a hechos propios del absolvente y de manera personal respecto al objeto del debate, sin embargo lo anterior, en términos del artículo 490 en relación con el artículo 493 de la Ley adjetiva de la materia, carecen de eficacia probatoria, ya que en nada favorecen a su oferente, lo anterior es así ya que la probanza en estudio no acredita lo aseverado por el demandado esto es que el contrato de arrendamiento base de la acción sea nulo, o bien como él lo pretende acreditar que el único contrato válido es el contrato de arrendamiento que celebró el ahora demandado con la señora Amalia Pérez.

Asimismo, en cuanto a las pruebas **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana** y la **instrumental de actuaciones** que ofreció el demandado **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, a la mismas se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **493, 494, 495, 498 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, sin embargo de las constancias que corren agregadas en autos, no se advierten elementos de convicción que aporten credibilidad a su dicho y que acrediten los hechos en que funda las excepciones y defensas que opuso, ni tampoco justificó de manera alguna estar al corriente de los pagos de rentas que se le reclaman.



EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

## PODER JUDICIAL

19

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

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en copia simple de la credencial para votar expedida a nombre de \*\*\*\*\*, parte demandada en el presente juicio, medio de prueba al que se le concede valor indiciario en términos del artículo **442** en virtud de que la misma se trata de una copia simple; pero la misma no tiene eficacia probatoria, ya que con dicho medio de prueba no se corrobora de ninguna manera las manifestaciones que realiza el demandado en el sentido de que el contrato de arrendamiento base de la acción es fraudulento.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en notificación de veintisiete de noviembre de dos mil veinte, signada por \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\*, medio de prueba al que se le concede valor indiciario en términos del artículo **442**; sin embargo la misma no tiene eficacia probatoria, ya que de ninguna manera corrobora las manifestaciones que realiza el demandado en el sentido de que el contrato de arrendamiento base de la acción ya se encuentra vencido desde enero de dos mil veintiuno y que el único contrato válido es el de arrendamiento que celebro el ahora demandado con la señora Amalia Pérez.

La **documental Privada** consistente en contrato de arrendamiento de fecha treinta de diciembre de dos mil veinte, celebrado entre AMALIA PÉREZ ARELLANO también conocida como \*\*\*\*\* en su calidad de **arrendadora**, representada por \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\* como **arrendatario**, medio de prueba al cual se le concede valor probatorio en términos del artículo **442** pero el mismo carece de eficacia probatoria, lo anterior es así en razón de que con dicha documental no se acredita el hecho de que el contrato de arrendamiento base de la acción sea nulo como lo pretende demostrar el ahora demandado, lo anterior es así ya que en todo caso el demandado debió ofrecer medio de prueba alguno con el cual se acreditara que autoridad competente hubiese decretado la nulidad del contrato de arrendamiento base de la acción, situación que no acontece en el presente asunto.

Por cuanto a la **documental pública** consistente en copia certificada del expediente número 107/2021, relativo al juicio agrario de Nulidad de Actos, radicado en el Tribunal Unitario Agrario del Decimotavo Distrito, prueba a la que

se le concede valor probatorio en términos de los artículos 492 del Código Procesal Civil, misma que carece de eficacia probatoria ya que no es suficiente para acreditar el dicho del ahora demandado, en el sentido de que el contrato de arrendamiento base de la acción es nulo y fraudulento; ya que debe resaltarse el hecho de que las actuaciones que integran el expediente, por su naturaleza dicho juicio va encaminado a acreditar hechos sobre la titularidad real y material de propiedad o posesión de un bien inmueble dentro del cual se encuentra comprendido el **local comercial \*\*\*\*\***, **C.P. \*\*\*\*\***, en Jiutepec, Morelos, y en el presente caso el juicio que nos ocupa lo es un juicio especial de desahucio el cual se tramita para resolver las controversias suscitadas entre arrendadores e inquilinos o arrendatarios, con motivo de la falta de pago de tres o más rentas mensuales por concepto de arrendamiento de un bien inmueble, como lo es en el presente caso la controversia suscitada entre el arrendador \*\*\*\*\*y el arrendatario \*\*\*\*\*con motivo del contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil veinte, dicho medio de prueba en nada favorece a los intereses del ahora demandado como lo pretende acreditar que el contrato de arrendamiento base de la acción es nulo o fraudulento.

Al respecto debe decirse que ante la existencia de dos o más contratos de arrendamiento que se hayan celebrado respecto de un mismo inmueble, como acontece en el presente asunto, es necesario que la alegación correspondiente se formule, a través de la vía procedente, y no así en el juicio especial de desahucio atendiendo a la naturaleza del mismo, y a las facultades de este Juzgador de conformidad con lo dispuesto por el artículo **75** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que establece:

**ARTÍCULO 75.- Los Jueces Menores conocerán de los siguientes asuntos:**

*I.- De todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, con exclusión de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad y reivindicatorios, de los juicios sobre servidumbre, de los procedimientos de apeo o deslinde, y en general aquellos en los que se discutan derechos reales; quedan también excluidos de su conocimiento los procedimientos sobre cuestiones familiares y estado y condición de las personas y los juicios universales;*

*II.- De los interdictos;*

*III.- De los delitos sancionados con pena hasta de cuatro años de prisión, cuando éstos sean tramitados conforme a lo previsto en el Código de Procedimientos Penales del 9 de octubre de 1996 y sus reformas; y*

*IV.- Los demás asuntos que se les encomiende, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.*



EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

## PODER JUDICIAL

21

Razón por la cual, al advertir la fracción **I**, del ordenamiento legal invocado que a los Jueces Menores, se les excluye de conocer de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad y reivindicatorios.

Sirviendo de apoyo la siguiente tesis, misma que establece:

*"Registro digital: 204474  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materias(s): Civil  
Tesis: I.9o.C.13 C  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Agosto de 1995, página 502  
Tipo: Aislada*

**DESAHUCIO. CORRESPONDE AL ARRENDADOR FORMULAR EL PLANTEAMIENTO PARA DETERMINAR QUIEN TIENE MEJOR DERECHO A ARRENDAR, CUANDO EL INQUILINO MANIFIESTE QUE CELEBRO DIVERSOS CONTRATOS SOBRE EL MISMO BIEN.**

*Cuando en un juicio especial de desahucio, el inquilino demandado, pretende desconocer la calidad de arrendador del actor, porque manifieste que celebró diverso contrato de arrendamiento, respecto al mismo bien en controversia, con diferente arrendador, quien en su momento, también expresó tener derecho para ello, para estar en aptitud de determinar en la vía judicial quién tiene mejor derecho para arrendar, **es necesario que la alegación correspondiente la formule, a través de la vía procedente**, el arrendador que como tal aparezca en el contrato diverso al que sirve como base de la acción, porque ese análisis no puede derivar del planteamiento del arrendatario, quien a ambos arrendadores, en determinado momento, tácita o expresamente, les reconoció dicha calidad, correspondería a aquéllos en su oportunidad, inconformarse de ese aspecto, ya que su calidad dentro de los correspondientes contratos sería la que está en duda y no la del arrendatario.*

*NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo directo 2459/95. María Inocencia Jurado viuda de Trejo. 7 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Trujillo Muñoz. Secretario: Juan Pedro Contreras Navarro."*

En tal sentido, siendo que en términos del artículo **386** de Código Procesal Civil en vigor antes citado, corría a cargo del demandado **\*\*\*\*\*** acreditar su dicho, al no haberlo hecho, **se declaran infundadas** las defensas y excepciones en estudio.

Por último, en relación a la manifestación consistente en que desconoce al actor como propietario dueño de local en arrendamiento es evidente que la excepción en cuestión no puede prosperar, máxime cuando esa circunstancia no ha impedido el use o disfrute temporal del bien inmueble arrendado.

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

Tiene aplicación la siguiente Jurisprudencia de la Décima Época emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Materias(s): Civil, consultable en el Semanario Judicial de la Federación. Libro 49, diciembre de 2017, Tomo I, página 293 Tesis: 1a./J. 77/2017 (10a.), Registro digital: 2015696.

**"LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).** *En el juicio de desahucio el arrendatario puede oponer las excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "ad causam", que puede prosperar si la persona que demanda no es el arrendador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción. Esto es así, pues debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio. Efectivamente, dicha excepción no puede prosperar ni aun bajo el argumento de que el arrendador no es el propietario del inmueble arrendado, porque si bien la legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tengan derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, lo que parece excluir de esa posibilidad a los que no son propietarios o no están facultados para hacerlo, lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento, no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "ad causam" en el juicio de desahucio."*

**VI.** Una vez analizadas las defensas y excepciones hechas valer por el demandado **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario; conviene pronunciarse respecto de la **legitimación en la causa**, la cual quedó debidamente acreditada en autos mediante el contrato de arrendamiento de fecha **uno de enero de dos mil veinte**, exhibido por la parte actora como base de la presente acción, del cual se deduce que la actora **\*\*\*\*\***, celebró contrato de arrendamiento con el demandado **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble consistente en **local comercial \*\*\*\*\***, **C.P. \*\*\*\*\* en Jiutepec, Morelos, México**; al cual se le concede valor y eficacia probatoria de manera plena en términos de los artículos **436, 445 y 490** del Código Procesal Civil, en virtud de haber sido plenamente reconocido por la parte actora y en razón de que el demandado si bien lo impugnó en cuanto a su alcance y valor probatorio, lo cierto es que tal manifestación es insuficiente para desvirtuar la existencia del contrato; por lo cual queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes, arrendadora, y arrendataria, y la obligación de las mismas de cumplir



EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

## PODER JUDICIAL

23

cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato, respecto del cual opero la tacita reconducción, al haber subsistido dicho pacto de voluntades en posterioridad a su vencimiento, con la única modificación en el aumento de la renta.

No existiendo cuestión previa que resolver, se procede a analizar el fondo del presente juicio.

Ahora bien, el artículo **1875** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos que señala:

*"... 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..."*

Por su parte, los artículos **644-A, 644-B, 644-C** del Código Procesal Civil vigente en el Estado establecen:

**"ARTÍCULO 644-A.-** El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio... Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento."

**"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..."

**"ARTICULO 644-C.-** De la suspensión de la diligencia del juicio. Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con el recibo de renta correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o acredite con los escritos de consignación debidamente sellados o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregándose el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiere exhibido el importe se mandará entregar al actor sin más trámites y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago se mandará dar vista al actor por el término de tres días, y si lo objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos, a que se refiere el

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

*artículo 650 de este Código, y en caso de no objetarla, se dará por concluida la instancia.”*

De los dispositivos antes señalados se desprende que el juicio especial de desahucio es aquél que se tramita para resolver las controversias suscitadas entre arrendadores e inquilinos o arrendatarios, con motivo de la falta de pago de tres o más rentas mensuales por concepto de arrendamiento de un bien inmueble.

La finalidad de este juicio es que el arrendatario acredite al arrendador y a la autoridad judicial, que pagó las rentas adeudadas, con la exhibición de los recibos correspondientes, o en su defecto que haga pago en el momento de requerimiento judicial.

En caso que no se cumpla con ninguno de los dos supuestos, el arrendatario deberá desocupar el inmueble mencionado, como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Así también, la finalidad de este juicio, es la de exigir del arrendatario el pago de las rentas adeudadas al arrendador, ya que, en caso de no hacerlo, podrá llevar a cabo la desocupación forzosa del inmueble, lo cual se conoce como lanzamiento.

En el presente asunto **\*\*\*\*\***, promueve juicio de desahucio y reclama de **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, las pretensiones descritas en el resultando número uno de esta resolución, consistentes en:

*I.- La entrega y desocupación del bien inmueble arrendado en términos del artículo 644-A así como demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos; toda vez que el arrendatario ha incumplido en exceso con el pago de las rentas por un término superior a los tres meses.*

*II.- El pago de las rentas vencidas que se han generado desde la fecha en que el arrendatario incurrió en mora, así como las rentas que se lleguen a vencer durante la tramitación del presente juicio hasta su total resolución, toda vez que por motivo de la negativa en realizar el pago correspondiente como en la entrega y desocupación del bien inmueble arrendado, se han generado hasta la fecha TRES meses de renta sin que haya sido cubierto su importe, mensualidades que deberán de ser contabilizadas en razón de \$3,600.00 (TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) de acuerdo a lo establecido en la cláusula SEGUNDA del contrato de arrendamiento que se encuentra anexo al presente escrito de demanda, habiéndose contabilizado hasta la fecha por los tres meses adeudados la cantidad total de \$10,800.00 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.),*





EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

## PODER JUDICIAL

25

*sin contar los meses que se lleguen a generar durante la tramitación del presente juicio.*

*VII.- El **pago de gastos y costas** que se generen con motivo del presente juicio.*

De los hechos expuestos por la actora \*\*\*\*\* en su escrito inicial de demanda, se advierte que la misma funda su acción en el contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, de fecha **uno de enero de dos mil veinte**, del cual se deduce que dicha actora celebró contrato de arrendamiento con el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, respecto del bien **inmueble** consistente en **local comercial \*\*\*\*\***, **C.P. \*\*\*\*\* en Jiutepec, Morelos**, se deduce que las partes pactaron que el término del referido contrato de arrendamiento sería de **UN AÑO y en la cláusula primera, se especificó que el término del arrendamiento es el: "31 de diciembre de 2020."**

Al respecto cabe señalar que con base al propio contrato de arrendamiento y a la afirmación hecha por la arrendadora en el sentido de que la arrendataria le adeuda rentas, correspondía al demandado \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendatario, acreditar lo contrario, en virtud de que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra, lo que en la especie no aconteció, ya que si bien el demandado \*\*\*\*\* compareció al presente juicio, cierto es que durante el procedimiento no acreditó estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman, por los meses de **enero, febrero, marzo, abril y mayo de dos mil veintiuno**, por lo que el demandado **ha omitido el pago total de las rentas que se les reclaman en este juicio.**

El anterior criterio, en lo conducente, comulga con la Jurisprudencia I.110.C. J/18, con número de registro 166732, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito y publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXX, agosto de 2009, página 1258, que señala:

**"ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.** Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado

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

*y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”*

Aunado a lo anterior, obra en autos la **confesional** ofrecida por la parte actora, a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 414, 415, 415, 417 y 419 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de haber sido ofrecida de manera oportuna, siendo las posiciones respecto a hechos propios del absolvente y de manera personal respecto al objeto del debate, así mismo, en términos del artículo 490 en relación con el artículo 493 de la Ley adjetiva de la materia, tiene de eficacia probatoria, ya que la probanza en estudio, arroja medularmente que el demandado aludido reconoce: que conoce a su articulante **\*\*\*\*\*** y que suscribió un contrato de arrendamiento única y exclusivamente con **\*\*\*\*\***; circunstancias que implican la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, por lo que al ser sobre hechos propios que le perjudican a sus intereses jurídicos en términos del párrafo penúltimo del artículo 426 del Código Procesal Civil aplicable se le otorga valor y eficacia probatoria en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, por no existir prueba en contrario que la desvirtúe.

Siendo aplicable la siguiente tesis:

*Registro digital: 183884*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Novena Época*

*Materias(s): Civil*

*Tesis: VI.2o.C.353 C*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Julio de 2003, página 1057*

*Tipo: Aislada*

**CONFESIÓN. CASO EN QUE LA VERTIDA ANTE AUTORIDAD JUDICIAL NO VINCULA AL TRIBUNAL DEL CONOCIMIENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**

*En materia de valoración de pruebas, y concretamente en lo relativo a la tasación de la confesional, los artículos 418, 419, 421 y 422 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, establecen las reglas que de manera general han de aplicarse al otorgar valor demostrativo a este medio de convicción, entre ellas se encuentran, de manera enunciativa, que la confesión judicial de persona capaz, con pleno conocimiento y sin coacción hace prueba plena; que los hechos propios de los litigantes, aseverados en escritos o actuaciones merecen la misma tasación; que si sólo se confiesa parte de la demanda, no se admitirán pruebas*



EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

## PODER JUDICIAL

27

*en contrario; y que la confesión sólo produce efectos en lo que perjudica y no en lo que favorece al que la realiza. Sin embargo, cuando el asunto derive de un procedimiento de índole familiar en el que se discutan o puedan verse afectados derechos de menores, como por ejemplo, los juicios de patria potestad, paternidad, maternidad, adopción, o cualquier otro de los comprendidos en el libro cuarto del citado código, la confesión de cualquiera de las partes únicamente vincula al Juez, cuando no se lesionen los derechos de dichos menores. Por tal motivo no se aplican las reglas generales primeramente invocadas, en tanto que sí la excepción últimamente descrita, dando así cumplimiento a lo ordenado por el artículo 1110, fracción I, de esa codificación procesal, sin que ello implique violación a las reglas sobre valoración de pruebas.*

Además obra la prueba de **declaración de parte** ofrecida por la parte actora, a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendatario, probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 432, 433, y 434 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de haber sido ofrecida de manera oportuna, siendo el interrogatorio respecto a hechos objeto del debate, así mismo, en términos del artículo 490 en relación con el artículo 493 de la Ley adjetiva de la materia, tiene de eficacia probatoria, ya que la probanza en estudio, arroja medularmente que el demandado aludido declara: *"...que el contrato de arrendamiento del dos mil veinte referente al local comercial ubicado en \*\*\*\*\* Morelos, lo firmó con \*\*\*\*\* en representación del señor \*\*\*\*\*..."*; circunstancias que implican la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, por lo que al ser sobre hechos propios que le perjudican a sus intereses jurídicos en términos del artículo 434 fracción III, del Código Procesal Civil aplicable se le otorga valor y eficacia probatoria en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, por no existir prueba en contrario que la desvirtúe.

Por cuanto a la prueba **TESTIMONIAL** rendida por los atestes **\*\*\*\*\*y \*\*\*\*\***, prueba en la que los atestes declaran de manera uniforme y coincidente el interrogatorio respecto a hechos objeto del debate, por lo que tiene eficacia probatoria, ya que con la probanza en estudio, se acredita el hecho de que el ahora demandado **\*\*\*\*\*** renta el local ubicado en calle **\*\*\*\*\***, como se aprecia en dicha diligencia cuando ambos atestes contestan de manera afirmativa a la pregunta número **7**, de igual forma se acredita el hecho de quien es y ha sido el dueño del local ubicado en calle **\*\*\*\*\***, cuando ambos atestes contestan de manera afirmativa a la pregunta número 10, y que con dicha testimonial se corroboran las manifestaciones realizadas por la parte

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

actora en su escrito inicial de demanda, por lo que al ser sobre hechos propios que perjudican a los intereses jurídicos de la parte demandada, se le confiere pleno valor probatorio en términos de los artículos **471, 472 y 490** del Código Procesal Civil con la vigencia aplicable al presente asunto, en razón de que la misma fue desahogada en términos de ley, y por no existir prueba en contrario que la desvirtúe.

Por lo tanto, se corrobora la relación contractual entre el actor y el demandado, y la cantidad fijada por concepto de renta de tres mil cuatrocientos pesos mensuales; la omisión de pago de rentas por la arrendataria, a partir de los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de dos mil veintiuno y las que se sigan generando.

De igual forma, obra la ***prueba documental privada***, consistente en contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos mil veinte, celebrado por \*\*\*\*\* como ARRENDADOR y \*\*\*\*\* como arrendatario, respecto del inmueble consistente en **local comercial \*\*\*\*\***, C.P. \*\*\*\*\* en **Jiutepec, Morelos**, misma a la que se le reconoce valor probatorio pleno en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil, ya que la misma corrobora que la relación contractual entre las partes sobre el mismo bien inmueble ya existía con antelación.

No pasa por desapercibido para este resolutor que el demandado \*\*\*\*\* objetó el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero de dos veinte, sin embargo dicho demandado no oferto medio de prueba alguno con el cual demostrara sus dicho.

Por último, respecto a la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en copia certificada de un informe de fecha veintinueve de octubre de dos mil veinte, rendido por el Encargado de Despacho del Registro Agrario Nacional en Morelos, en el que se informa que el citado predio no se encuentra comprendido dentro de la poligonal de algún núcleo agrario; probanza a la que se le concede pleno valor en términos de lo previsto en los artículos **442 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.



EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

## PODER JUDICIAL

29

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

A la luz de las consideraciones anteriores, a criterio de esta Juzgadora, existen elementos de prueba suficientes para tener por acreditada la falta de pago total de las rentas por parte de la demandada \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario; **en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora.**

Por consiguiente, respecto a la pretensión marcada con número **I**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H** del Código Procesal Civil en vigor; **se condena** al demandado \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, consistente en **local \*\*\*\*\***, **C.P. \*\*\*\*\* en Jiutepec, Morelos** y tomando en consideración que el demandado \*\*\*\*\* en su carácter de **arrendatario** fue emplazado el día diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, el plazo de **sesenta días** que se le concedió para la desocupación voluntaria del referido inmueble, concluyó el día **dieciocho de julio de dos mil veintiuno**, tomando como inicio la fecha en que el demandado \*\*\*\*\* **en su carácter de arrendatario fue emplazado a juicio**; de lo que deduce que ha transcurrido en **exceso** el plazo fijado para ello; en consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H del Código Procesal Civil en vigor**; constitúyase el Actuario de la adscripción en el inmueble motivo de este juicio a verificar si el demandado ha desocupado el mismo, como fue ordenado en auto de fecha **cinco de abril de dos mil veintiuno**, y en caso de no ser así, procédase a su **lanzamiento**, a costa de la propia demandada **con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras.**

Asimismo, referente a la pretensión marcada con la fracción **II** habiendo quedado acreditado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas convenidas, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil que establece: **"El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada"**; y tomando en consideración que el demandado \*\*\*\*\* no acreditó haber efectuado pago alguno al arrendador \*\*\*\*\* de los que se le reclaman por los meses de **enero a mayo de dos mil veintiuno**; resulta procedente condenar al demandado \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario al pago de la cantidad de

**\$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)** que es la cantidad restante de las pensiones rentísticas adeudadas por los citados meses, conforme al auto de doce de mayo de dos mil veintiuno en el cual se actualiza el importe de rentas vencidas.

De igual forma, se **condena** al demandado a pagar a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente, las **pensiones rentísticas que se siguieron devengando hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del desahucio**, es decir, desde el mes de junio de dos mil veintiuno hasta **la total desocupación y entrega del inmueble objeto del desahucio**; las cuales se calcularán a razón de **\$3,600.00 (TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia, atendiendo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo **644-A** del Código Procesal Civil en vigor, que establece: **"...Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento"**.

Respecto a la pretensión marcada con el numeral **VII El pago de gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio hasta su total conclusión**, toda vez que ha quedado acreditado el incumplimiento del demandado **\*\*\*\*\*** en su carácter de arrendatario, en el pago de rentas y dado que la presente sentencia es adversa a sus intereses, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** en relación con el **156**, ambos del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente condenarla al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, previa liquidación, no así al pago de **costas** en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** del mismo ordenamiento.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil, se concede al demandado **\*\*\*\*\*** un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que de cumplimiento voluntario a este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, se les requerirá de pago de lo condenado y en el supuesto de que no lo realicen, una vez hechos los tramites de



EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

## PODER JUDICIAL

31

Ley se procederá a embargar bienes suficientes de su propiedad y con su producto se hará pago a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente; con excepción a la prestación marcada con el número I la cual consiste en la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, lo anterior en virtud de que la misma como ya se dijo en la presente resolución, tiene un plazo diverso para su cumplimiento, el cual fue **sesenta días**, mismo que ha transcurrido en **exceso**.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **105**, **106** y **644-H** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se:

### R E S U E L V E :

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

**SEGUNDO.** La actora \*\*\*\*\*acreditó su acción de desahucio; el demandado \*\*\*\*\*en su carácter de arrendatario no justificó sus defensas y excepciones, ni acreditó estar al corriente en el pago de rentas; por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio y se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el uno de enero de dos mil veinte**, celebrado entre \*\*\*\*\*en su carácter de arrendador y \*\*\*\*\* , en su carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble consistente en **local \*\*\*\*\* , C.P. \*\*\*\*\* en Jiutepec, Morelos.**

**TERCERO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\*en su carácter de arrendatario, a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, consistente en inmueble consistente en **local \*\*\*\*\* , C.P. \*\*\*\*\* en Jiutepec, Morelos;** mismo que por conducto del actuario adscrito a este Juzgado, se deberá poner en posesión al actor en relación al inmueble de referencia, **con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras.**

**CUARTO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\*en su carácter de arrendatario a pagar a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente, la cantidad de **\$18,000.00 (DIECIOCHO MIL PESOS 00/100**

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

**M.N.)** que es la cantidad restante de las pensiones rentísticas adeudadas por los meses de **ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL Y MAYO DE 2021.**

**QUINTO.** De igual manera, se **condena** al demandado a pagar a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente, las **pensiones rentísticas que se siguieron devengando hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del desahucio**, es decir desde **junio de dos mil veintiuno hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del desahucio**; las cuales se calcularán a razón de **\$3,600.00 (TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia; en atención a los argumentos esgrimidos en el considerando **VI** de este fallo.

**SEXTO.** Se condena al demandado **\*\*\*\*\***, al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, previa liquidación que formule la actora.

**SÉPTIMO.** Se **absuelve** a al demandado **\*\*\*\*\***, del pago de las **costas** generadas de en la presente instancia, por los razonamientos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

**OCTAVO.** Se concede al demandado **\*\*\*\*\***, un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que de cumplimiento voluntario a este fallo, con excepción de la desocupación del bien inmueble arrendado, por tener un plazo diverso para su cumplimiento que ha fenecido, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, se le requerirá de pago de lo condenado y en el supuesto de que no lo realicen, una vez hechos los tramites de Ley se procederá a embargar bienes suficientes de su propiedad y con su producto se hará pago a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente.

**NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma la Licenciada **MARTHA ELENA HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**, Juez Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Territorial del Estado,





EXPEDIENTE: 112/2021-1  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
ESPECIAL DE DESAHUCIO  
SENTENCIA DEFINITIVA

**PODER JUDICIAL**

33

por ante el Primer Secretario de Acuerdos, Licenciado **MOISÉS HERNÁNDEZ LÓPEZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

MEHH/*dña.*

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

En el BOLETÍN JUDICIAL número \_\_\_\_\_ correspondiente  
al día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de 2022 se hizo la  
publicación de la resolución que antecede.- C O N S T E.-  
El día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022, surtió sus  
efectos la notificación que alude la razón anterior.-  
C O N S T E.-