

SENTENCIA DEFINITIVA

Puente de Ixtla, Morelos; a veintiséis de Agosto de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver sentencia definitiva en los autos del expediente número **204/2022-1**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por *********, por su propio derecho, contra la empresa denominada *********, en su carácter de arrendatario, radicado en la **Primera Secretaría**; y:

R E S U L T A N D O S

1.- Por escrito presentado ante este Juzgado Menor Mixto de la Segunda Demarcación del Estado de Morelos el **diecisiete de mayo del dos mil veintidós**, registrado con el número de folio **211**, compareció *********, por su propio derecho, promoviendo **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra la empresa denominada *********, en su carácter de arrendataria, de quien reclamó las siguientes prestaciones:

*"...A).- La desocupación y entrega real y material de la finca arrendada del bien inmueble que se ubicado (sic) en el *****, el cual es materia del presente juicio de desahucio y que fue objeto del contrato de arrendamiento celebrada entre la suscrita y la hoy demandada y que cuyos términos y condiciones se desprenden de la copia certificada de lo actuado dentro del expediente de medios preparatorios a juicio bajo el **número 17/2022**, radicado ante el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia de este Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, documento que se anexa al presente escrito.*

*B).- El pago de la cantidad de \$***** (*****) más el Impuesto al Valor Agregado, menos las retenciones de ley, por concepto de rentas vencidas y no pagadas por la demandada, por el período comprendido del mes de marzo de 2021 al mes de febrero de 2022, según se desprende de la copia certificada de todo lo actuado dentro del expediente de medios preparatorios a juicio bajo el **número 17/2022**, radicado ante el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia de este Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, documento que se anexa al presente escrito.*

C).- El pago de las rentas vencidas y no pagadas por la demanda, (sic) devengadas a partir del mes de marzo de 2022 y hasta la total entrega del inmueble materia de la litis, cuyo importe se calculará en ejecución de sentencia.

D).- El pago del interés legal del 9%, sobre saldos insolutos desde que la demandada incurrió en mora y hasta la total solución del adeudo, los cuales se calcularan en ejecución de sentencia.

E).- El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación del inmueble materia de la litis, por concepto de consumo de agua y energía eléctrica devengados por el inquilino, con la Comisión Federal de Electricidad y la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento, mismos que se calcularán en ejecución de sentencia.

F).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

Así también, expuso los hechos que se desprenden de su escrito inicial de demanda, y anexo las documentales que consideró apropiadas a la presente causa y que fueron descritas en el sello fechador; los cuales en obvio de repeticiones innecesarios, aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen.

2.- Mediante auto de **veintisiete de mayo de dos mil veintidós**, una vez subsanada la prevención ordenada, se admitió la demanda interpuesta en la vía y forma propuesta, ordenando requerir a ********* en su carácter de demandada, para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentran al corriente en el pago de las rentas pactadas y en caso de no hacerlo, prevenirla para que dentro del término de **sesenta días** por tratarse de giro mercantil o industrial, procediera a desocupar el inmueble ubicado en *********, apercibida que en caso de no hacerlo, se haría procedente el lanzamiento a su costa, asimismo y en caso de que la parte demandada no acreditara estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **marzo de dos mil veintiuno a febrero de dos mil veintidós**, a razón de **\$*******

(*****) mensuales, arrojando como suma total de dichas pensiones rentísticas adeudadas la cantidad de \$***** (*****), con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se ordenó embargar bienes propiedad de la parte demandada, bastantes para garantizar el pago de la cantidad de \$***** (*****), por lo que se ordenó correrle traslado y emplazarla para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS** diera contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- En fecha **catorce de junio de dos mil veintidós** previo citatorio, tuvo verificativo el emplazamiento a la demandada de referencia *****, entendiéndose con la Ciudadana *****, quien dijo ser empleada administrativa de la persona moral buscada, quedando legalmente emplazada la parte demandada.

4.- Por auto de **veintisiete de junio del año en curso**, previa certificación hecha por este Juzgado, se declaró precluido el termino concedido para contestar la demanda entablada y se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la parte demandada *****; por lo que se ordenó realizarle las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

5.- En data del **catorce de julio de dos mil veintidós**, y en atención al estado de los presentes autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Este Juzgado, es competente para conocer y fallar el presente asunto de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 75 Fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, 30 y 31 párrafo segundo del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos.

De igual forma la **vía elegida** es la correcta en términos de lo dispuesto por el artículo **644-A** de la Ley Adjetiva Civil invocada, toda vez que la acción ejercida tiene por objeto la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, y que es materia del presente juicio, así como el pago de las rentas que reclama la parte actora.

II.- Ahora bien, se procede al estudio de la **legitimación de las partes**, al ser una cuestión que debe ser analizada de oficio, siendo tal concepto un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción, considerando que la ley obliga a la suscrita Juez a su estudio de oficio, se procede a analizar la legitimación de las partes en este juicio.

Al efecto es pertinente señalar que el artículo 179 del Código Procesal Civil en vigor, establece:

"...Artículo 179. Partes. Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario..."

Por su parte el artículo **180** del mismo ordenamiento legal precisa:

"...Artículo 180. Capacidad Procesal. 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 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 la 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.

Por cuanto a la legitimación procesal de las partes en este juicio, se estima debidamente acreditada, al ejercer la parte actora *****, su capacidad para comparecer a juicio, ejercitar acción y defender sus derechos respectivamente, como representante de la Sucesión Testamentaria a Bienes de *****; de igual forma la parte demandada *****; tuvo la oportunidad de ejercer su derecho a oponer defensas y excepciones, sin que así lo hiciera.

Por cuanto hace a la legitimación ad causam de las partes, se encuentra debidamente acreditada con el documento exhibido por la actora, consistente en el testimonio notarial número 28,392, pasado ante la fe del Notario Público número siete de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, mismo que comprueba la tramitación notarial de la sucesión testamentaria a bienes de la extinta *****, a fin de dejar formalizado el reconocimiento del testamento público abierto, la aceptación del cargo de albacea y la aceptación de la heredad por parte de *****. Desprendiéndose de dicha documental, en lo que aquí interesa en su **cláusula primera:**

“...la señora *****, en su carácter de **albacea y única heredera**, en este acto inicia **la tramitación notarial de la sucesión testamentaria a bienes de la señora *****, a fin de dejar formalizado el reconocimiento del testamento público abierto, la aceptación al cargo de albacea y la aceptación al cargo de albacea y la aceptación de la herencia**; aceptando el cargo y la herencia instituida a favor de la parte actora (**cláusulas tercera y cuarta**); situación que se dio a conocer a través del periódico oficial “Tierra y Libertad”, de fecha doce de julio de dos mil diecisiete.

Documental pública que se encuentra adminiculada con la documental consistente en copia certificada de la escritura pública número 3,815 de fecha siete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del notario público número uno del municipio de Jojutla, Morelos, consultable a fojas 14 de la copia certificada de la escritura número 3815, de la que se desprende preponderantemente el antecedente relativo a la escritura de data dos de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, en su **declaración tercera** la operación de compra-venta de los lotes de terreno marcados con los números veintiuno y veintidós del Fraccionamiento Reforma, Manzana “F”, cuya identificación es la siguiente: lote número veintiuno: al Norte, en quince metros con el lote número uno; al Sur, en quince metros con el lote número veintidós; al Oriente, en diez metros con el lote número cuatro; y al Poniente, en diez metros con la calle Reforma poniente; con una superficie total de ciento cincuenta metros cuadrados; con respecto al lote número veintidós: al Norte en quince metros con lote número veintiuno; al Sur, en quince metros con el lote número veintitrés; al Oriente, con el lote número cinco; y al

Poniente en diez metros con la calle circuito Reforma Poniente; con una superficie total de ciento cincuenta metros cuadrados;

En esa tesitura, de dicha documental en su **cláusula segunda** se desprende la operación de compra-venta de los dos lotes; consecuentemente de lo anterior en su **cláusula quinta**, la "compradora" *****, se dio por legalmente recibida de los dos lotes de terreno referidos por todo cuanto de hecho y por derecho le correspondía, y por hecha la transmisión de propiedad a su favor, no siendo óbice mencionar que de lo argumentado por la parte actora *****, en su capítulo de hechos número uno de su correspondiente escrito inicial de demanda, dichos lotes hoy se encuentran ubicados en la dirección ubicada en *****.

De lo que se infiere, que la actora de referencia, es la legítima y legal propietaria de los lotes veintiuno y veintidós, los cuales actualmente conforman el bien inmueble ubicado en *****; documentales públicas con las cuales se acreditan los hechos narrados en su escrito inicial del demanda, en ese sentido, se considera que las documentales públicas materia de análisis, si bien se refieren a la propiedad del inmueble, las mismas resultan convenientes en la presente controversia para comprobar la relación que existe entre el bien inmueble de disenso y la parte actora ***** respecto al juicio especial de desahucio, y, por ende, al atraso del arrendamiento entre las partes, que forma parte también de la materia que constituye el presente juicio; no obstante que el mismo, versa específicamente sobre derechos personales relativos al juicio especial de desahucio, tan solo por lo que interesa al cumplimiento de la obligación de pago de rentas; y **no a determinar la propiedad o posesión** de dicho inmueble.

Por lo tanto, es preciso señalar que las documentales públicas de referencia, atesoran valor probatorio que la propia ley les confiere, siempre y cuando no se manifieste en el propio juicio incoado, la falsedad de tales documentales; asimismo, que no se hubiese señalado o justificado la falsedad de las escrituras públicas cuyo testimonio fue aportado por una de las partes en calidad de prueba, aunado a que al **no** ser objetadas por la parte demandada *****, se les otorga pleno valor probatorio, debido a que no compareció al presente juicio, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 437, 441, 449, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, quedando así debidamente acreditada la legitimación activa.

Lo anterior se encuentra fortalecido con la Tesis Aislada con Número de Registro: 238246, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 91-96, Tercera Parte, página 94, Séptima Época, Materia: Civil, que a la letra dice:

**PRUEBA DOCUMENTAL.
ESCRITURAS PÚBLICAS. VALOR PROBATORIO.**

Las escrituras públicas conservan el valor probatorio que la ley les concede, mientras no se demuestre en el juicio correspondiente, la falsedad de las mismas. No demostrado en autos que se hubiera declarado o comprobado en el juicio correspondiente la falsedad de las escrituras públicas cuyos testimonios aportaron los quejosos como prueba, dichas escrituras prueban plenamente que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar los contratos consignados en ellas; que hicieron las declaraciones que aparecen en los mismos; que realizaron los hechos de los que dieron fe los notarios públicos y que éstos observaron las formalidades que detallan; por lo tanto, no les es aplicable la norma que contempla el artículo 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que dispone: "Pero si en ellos se contienen declaraciones de verdad o manifestaciones de hechos de particulares los documentos sólo prueban plenamente que, ante la

autoridad que los expidió, se hicieron tales declaraciones o manifestaciones, pero no prueban la verdad de lo declarado o manifestado".- Amparo en revisión 2744/76. Enrique Esqueda Monteverde. 14 de octubre de 1976. Cinco votos. Ponente: Arturo Rocha Cordero.- Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis 193, página 597, bajo el rubro "ESCRITURAS PUBLICAS."

Por cuanto a la legitimación pasiva, se estima acreditada al concurrir en autos que el inmueble ubicado en *****; se encuentra habitado por la parte demandada, dado que al momento de emplazarla para que compareciera ante este órgano jurisdiccional previo citatorio, tal como se aprecia de la actuación de la ciudadana Actuaría de la adscripción quien se constituyó en el domicilio antes referido, siendo atendida por la ciudadana BETZABETH OCAMPO PERALTA, quien se identificó plenamente como empleada administrativa de la persona moral demandada *****

Sirve de apoyo la siguiente jurisprudencia: No. Registro: 189,294 **Jurisprudencia** Materia(s): Civil, Común Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIV, Julio de 2001 Tesis: VI.2o.C. J/206 Página: 1000.

"LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

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

III.- Enseguida, al no existir alguna incidencia que resolver, ni defensas y excepciones que analizar, y dada la incomparecencia de la demandada a juicio, se procede al estudio de la acción ejercitada en la presente controversia, y sobre tal concepto, se aprecia que ***** , demandó en

la **VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO** de *****, las pretensiones contenidas en su escrito inicial de demanda.

En este orden de ideas, debe decirse que el presente procedimiento se basa precisamente en la relación personal derivada de un contrato, en este caso de **ARRENDAMIENTO**; por lo que dirime la relación entre el arrendador y el arrendatario; y al efecto se utilizan como **marco jurídico** las siguientes disposiciones por cuanto al fondo del asunto, establecidas en el Código Civil vigente en el Estado de Morelos:

*"...**ARTICULO 1668.- NOCIÓN DE CONVENIO.** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y derechos.*

***ARTICULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO.** Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.*

***ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS.** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.*

***ARTICULO 1673.- CONSENTIMIENTO Y FORMA EN LOS CONTRATOS.** El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.*

Quando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó..."

***...ARTICULO 1875.- DEFINICIÓN LEGAL DE ARRENDAMIENTO.** 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..."

De igual forma es aplicable, respecto el procedimiento a seguir de manera específica, lo dispuesto por las disposiciones legales contemplada en **Capítulo VI BIS**, del Código Procesal Civil en vigor en el Estado de Morelos, que se refiere precisamente, al **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO:**

*"...ARTICULO 644 – A.- De la procedencia del juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, **prueba documental** o cualquier otras bastante como **medio preparatorio de juicio**. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código.*

Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.

***ARTICULO 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 rústica proceda a desocuparla apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Si lo pidiere el actor, en el mismo auto, mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Mandará, para que en el mismo acto se emplace al demandado para que dentro del plazo de cinco días ocurra a contestar la demanda, oponer las excepciones que tuviere, ofreciendo en el mismo escrito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de este Código, las pruebas para acreditarlas, corriéndosele traslado de la demanda, con entrega de las copias de Ley.*

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

***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 decreta 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.

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

De lo manifestado por la actora en su escrito de demanda, se desprende la existencia de uno de los elementos básicos de procedibilidad, como lo es el **contrato de arrendamiento**, el que se constituye como base de la presente acción; surge jurídicamente cuando dos partes contratantes se obligan recíprocamente; una a conceder el uso o disfrute temporal de una cosa; y la otra, se obliga a pagar por ese uso o goce, un precio cierto; ya que la actora *********, acredita dicha relación contractual con las actuaciones del expediente número **17/2022-3**, referente a los **medios preparatorios a juicio especial de desahucio**, radicado en el Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado, en contra de *********, actuaciones judiciales que adquieren el carácter de **documento público**, del cual se desprende un contrato de arrendamiento celebrado en fecha **uno de enero del año dos mil doce**, por *********, en su calidad de arrendadora y *********, en su calidad de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en Circuito Reforma,

número 11, Fraccionamiento Reforma, colonia Centro en Jojutla, Morelos; en ese mismo sentido, de las cláusulas insertas en dicho documento se desprenden los derechos y obligaciones convenidas entre las partes intervinientes.

Conforme a la anterior probanza, cabe aclarar que si bien de dicho contrato se desprende en el apartado que puede considerarse como antecedente que la finada *****, aparece en calidad de "arrendador", del mismo se desprende por igual que ***** firma y funge al calce en ese mismo carácter, es decir como arrendador; y ***** como arrendatario, ya que así lo convinieron en el contrato de arrendamiento de referencia; no obstante lo anterior, resulta necesario advertir por igual, que de la documental privada aludida se desprende que *****, es una persona distinta a la que la parte actora demanda en su escrito inicial de demanda; esto es, *****

No obstante lo anterior, para poder establecer claramente la personalidad de arrendatario en el contrato especificado de la parte demandada en el asunto que nos ocupa (*****), se desprende del capítulo de hechos presentado con respecto a los **medios preparatorios a juicio** ya referidos presentados en juicio en vía de prueba, que la parte actora *****, argumenta específicamente en los hechos números **cuatro al diez** en lo que aquí interesa textualmente lo siguiente: "...**4.-** *Con fecha 1º de enero de dos mil doce, la suscrita *****, celebré con el ING. *****, un Contrato de Arrendamiento de los dos niveles de la propiedad ubicada en Circuito Reforma número 11, Colonia Reforma, Municipio de Jojutla, Morelos, C.P. 62900 (en adelante "el inmueble arrendado"), por un plazo de 5 años que corrió del 1º de enero del 2012 al 31 de diciembre del 2016, estableciéndose una renta mensual por la*

cantidad de \$***** (*****), mismo que se anexa al presente escrito como **Anexo 3...**" "...5.- Es el caso que, **a partir del día 1° de enero de 2017**, una vez concluido el Contrato de Arrendamiento mencionado en el hecho anterior y por instrucciones del mismo ING. *****, éste me solicitó que a partir de esa fecha emitiera las facturas derivadas del Arrendamiento del **Inmueble Arrendado** a nombre de la empresa *****, quien pagaría por el uso y disfrute de, únicamente, el segundo nivel del "**Inmueble Arrendado**" **durante los próximos seis meses**, una renta mensual por la cantidad total de \$***** (sic) (*****)..."; "...6.- Es el caso que **a partir del día 1° de julio de 2017**, de igual manera por instrucciones del mismo ING. *****, éste me solicitó que a partir de esa fecha emitiera las facturas derivadas del Arrendamiento del **Inmueble Arrendado** a nombre de las empresas *****, y *****, quienes ocuparían el segundo nivel del **Inmueble Arrendado** en forma conjunta y las cuales pagarían, una renta mensual por la cantidad subtotal de \$***** (*****) entre las dos empresas, es decir cada sociedad pagaba a la suscrita una renta mensual total de \$3,718 (sic) respectivamente, misma que se deriva de agregarle el Impuesto al Valor Agregado y restarle las retenciones de ley al monto subtotal de la renta de \$***** (*****). respectivamente..."; "...7.- Así las cosas, **después del día 1° de octubre del 2019**, la única empresa que continuó usando y disfrutando del segundo nivel del **Inmueble Arrendado** fue la sociedad denominada *****, quien desde esa fecha permanece en posesión del **Inmueble Arrendado**, pagando a la suscrita una renta mensual por la cantidad total del \$***** (sic) (*****), misma que se deriva de agregarle el Impuesto al Valor Agregado y restarle las retenciones de ley al monto subtotal de la renta de \$***** (*****)..."; "...De lo anterior se desprende

que la suscrita *****, en mi calidad de Albacea y única heredera universal de la Sucesión Testamentaria a bienes de mi finada madre la señora *****, estuve de acuerdo en la sociedad denominada *****, en su calidad de "Arrendataria", continuará (sic) usando y disfrutando el inmueble ubicado en ***** pagando una renta mensual por la cantidad de \$***** (sic) (*****), tal y como se aprecia en las facturas exhibidas, por tiempo indeterminado y teniendo la parte "Arrendataria" la obligación de pagar las rentas en forma anticipada y dentro de los 10 días de cada mes, así como la obligación de pagar directamente los servicios de luz, agua y teléfono, toda vez que ésta se encargaba mensualmente de realizar el pago de dichos servicios..."; "...**8.-** Cabe precisar a Su Señoría que, a raíz de la pandemia causada por el COVID-19 (SARS-CoV-2), misma que se trata de un hecho notorio y que empezó a repercutir en el mes de marzo de 2020 debido a que se ordenó el cierre de varios establecimientos comerciales que no fueron catalogados como esenciales, la Arrendataria *****, solicitó a la suscrita un descuento del monto de las rentas correspondientes a los meses de abril y mayo de 2020, por lo que durante a esos meses las rentas se convino en la cantidad total de \$***** (*****), misma que se deriva de agregarle el Impuesto al Valor Agregado y restarle las retenciones de ley al monto subtotal de la renta de \$***** (*****)..."; "...**9.-** Es el caso que la empresa *****, pago a la suscrita el monto de las rentas devengadas por el uso del **Inmueble Arrendado**, durante el período comprendido del 1º de octubre de dos mil diecinueve al mes de febrero de 2021, mediante transferencia bancaria en una sola exhibición a la cuenta de cheques ***** del banco Santander perteneciente a la suscrita tal y como se acredita con los estados de cuenta bancarios que se anexan al presente escrito

como probanza..."; "...**10.-** "... En ese orden de ideas, es claro que la empresa *****, desde el día 1º de octubre de 2019 a la fecha de la presentación de este escrito ha ocupado de manera exclusiva y tiene la posesión del **Inmueble Arrendado** en su calidad de "Arrendatario", por lo que desde esa fecha ha usado y disfrutado del inmueble en cuestión y por lo mismo, se encuentra obligada a pagar el monto de las rentas devengadas y no pagadas, así como las que se sigan devengando hasta la total desocupación del inmueble..."; "...Sin embargo, dicha empresa se ha abstenido de pagar a la suscrita el monto de la renta mensual a partir del mes de febrero de 2021, no obstante múltiples requerimientos que le he formulado. La última factura emitida por la suscrita es de fecha 12 de julio de 2021, con folio fiscal número AAA19DA7-961C-4026-8F9F-90E8F4E6B45F, correspondiente a la renta del mes de febrero de 2021. Dicha factura fue pagada mediante transferencia con número de folio 1734961 correspondiente al estado de cuenta de julio de 2021 de la cuenta de cheques ***** del banco Santander perteneciente a la suscrita..."; "...Bajo esa tesitura, dicha empresa no ha pagado un total de 12 meses de renta mensual que tomando la cantidad referida en la última factura de \$***** (*****), equivalen a un adeudo total de \$***** (*****)...".

Del examen anterior y específicamente a lo argumentado por la parte actora, preponderantemente es de hacer notar que si bien en el contrato de arrendamiento se localiza a la hoy extinta ***** en su calidad de arrendadora, asimismo, es oportuno por igual advertir que dicho contrato de arrendamiento fue firmado y convenido entre ***** como **arrendadora** y ***** como **arrendatario**, desprendiéndose de autos que la hoy actora, adquirió tal carácter por medio de sucesión testamentaria el bien inmueble

arrendado, lo que legítima hacer uso del mismo, en la forma que más le conviniera.

En esa tesitura, la suscrita juez considera conveniente señalar que del análisis anterior, si bien pudiera dilucidar que **no** existe un contrato de arrendamiento convenido entre las partes, esto es, ********* como arrendadora y la empresa denominada *********, surge de la etapa procedimental de los medios preparatorios que se allegaron a los presentes autos, la acreditación de la relación que existe entre las partes intervinientes en el asunto que nos ocupa; de la cual pudiera inferirse alguna inconformidad por la parte demandada para alegar que no tuvo o tiene relación contractual alguna con la actora de mérito; acreditándose con dichos medios de forma contundente, la relación entre las partes como arrendadora por un lado y arrendataria por el otro, ya que del material aportado por la actora, consistentes en las documentales aportadas en vía de prueba, se concatenan y adminiculan una con otra para acreditar la acción ejercida por la actora, sin pasar por desapercibido que la parte demandada actúo en **rebeldía** en el juicio que nos ocupa, lo que produjo efectos legales contrarios a sus intereses.

Lo anterior encuentra el debido sustento con el criterio emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Agosto de 2005, página 1944, Registro digital: 177579, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis Aislada, que a la letra dice:

MEDIOS PREPARATORIOS AL JUICIO DE DESAHUCIO. CUANDO NO EXISTA CONTRATO ESCRITO DE ARRENDAMIENTO Y SE PRETENDA EJERCER LA ACCIÓN, SU EXISTENCIA SE ACREDITARÁ POR MEDIO DE INFORMACIÓN TESTIMONIAL, PRUEBA DOCUMENTAL O CUALQUIER OTRA BASTANTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).-El artículo [194](#) del código procesal civil de la entidad establece los casos

en que el juicio podrá prepararse, sin embargo, no es el único precepto, pues el diverso [475](#) del propio ordenamiento contempla el caso de que cuando no existe contrato escrito de arrendamiento y se pretenda ejercer la acción de desahucio, su existencia se acreditará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante, las cuales se recibirán como diligencia preparatoria del juicio, lo que constituye el medio para demostrar la existencia del arrendamiento.- CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.- Amparo en revisión 122/2005. Salvador Valerio Dueñas. 26 de mayo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Faustino Cervantes León. Secretario: Alexis Manríquez Castro.

En ese mismo contexto, y concerniente a la documental pública número **17/2022-3**, correspondiente a los medios preparatorios a juicio especial de desahucio desahogados por la actora, específicamente en su capítulo de hechos, numeral **seis**, que la actora manifestó libre y espontáneamente que ***** con el carácter de arrendatario, le solicitó que a partir del día uno de julio del año dos mil diecisiete, emitiera las facturas concernientes al arrendamiento del inmueble materia de estudio, a nombre de las empresas ***** y *****, compañías que ocuparían en forma conjunta, el segundo nivel del inmueble en arrendamiento, las que pagarían en forma conjunta, una renta mensual de \$***** (*****), quienes disfrutaron del bien arrendado en forma continua hasta el día treinta de septiembre del año dos mil diecinueve; fecha que propició la expedición de las facturas fiscales que constan a fojas 43 a 72 de las copias certificadas de los medios preparatorios a juicio especial de desahucio y a nombre del **receptor** *****, del periodo del uno de julio dos mil diecisiete al treinta de septiembre de dos mil diecinueve.

En ese entendido, también constan en autos de la documental pública en comento, las facturas fiscales a fojas 73 a 116 emitidas a nombre de *****, correspondientes al período del uno de junio del año dos mil diecisiete, al mes de diciembre de dos mil veinte; comprobantes fiscales de los que

se infiere principalmente que en el período mencionado, la parte demandada de referencia abonó cierta cantidad numeraria por concepto de pago de renta del inmueble materia de estudio; documentales privadas que comprueban que a partir de la data del uno de julio de dos mil diecisiete, la parte demandada *********, ya fungió como **arrendataria** del inmueble ubicado en el *********, no obstante que, tal como se mencionó en líneas precedentes que la demandada de referencia, no aparezca como "arrendataria", en el contrato celebrado en fecha uno de enero de dos mil doce; sin embargo, se le tuvo por consentida dicha personalidad en los medios que prepararon el presente juicio de desahucio.

Como es indicado por la parte actora *********, en su respectivo hecho número siete, después del día uno de octubre de dos mil diecinueve, la **única empresa** que continuó usando y disfrutando el segundo nivel del inmueble en arrendamiento multicitado, fue la sociedad denominada *********, tal y como se comprueba con los documentos fiscales que constan a fojas 102 a 118, los cuales comprenden el periodo del mes de octubre del año dos mil diecinueve al mes de febrero del año dos mil veintiuno, por tal situación, se reitera, si bien la parte que funge como demandada en el asunto materia de estudio no aparece como arrendataria en el contrato de arrendamiento celebrado en fecha uno de enero de dos mil doce, de autos se desprende que la empresa *********, a partir de la fecha uno de julio de dos mil diecisiete y hasta el mes de febrero del año dos mil veintiuno, fungió como arrendataria del inmueble tantas veces citado, no siendo óbice manifestar que lo anterior se comprueba fehacientemente ya que los recibos fiscales de referencia reportan a *********, como beneficiaria de las facturas expedidas por *********, como emisora, por la utilidad que reporta el régimen fiscal de arrendamiento, registro

federal de contribuyentes (RFC), folio, número de serie de **CFDI** y su uso; no obstante ello, se considera necesario precisar que la demandada de mérito, dejó de ofrecer medio probatorio de su parte para contravenir los intereses de la actora, ya que al no comparecer a juicio y, por ende, actuar en rebeldía, **no** existe prueba en contrario suficiente para revertir lo señalado por la parte actora.

Probanzas identificadas como documental pública consistente en los medios preparatorios a juicio especial de desahucio, así como a las documentales referentes a las facturas fiscales presentadas por la parte actora a las cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de los artículos 437, 445, 490 y 491 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos; aunado a que la demandada *********, **no objetó ni impugnó** las documentales de referencia en términos de los artículos 441 y 449 del Código Adjetivo Civil del Estado de Morelos.

En esa tesitura, cobra aplicación la tesis aislada registrada con el número 184329, dictada en los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, mayo de 2003, Novena Época, página 1221, Tesis XXVII.5C, que refiere:

DESAHUCIO. OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS EN EL JUICIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO). El artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Quintana Roo prevé: "Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la apertura del término de prueba, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual término, contado desde la notificación del auto que ordene su recepción."; en tanto que el diverso 639 del mismo ordenamiento legal dispone: "En caso de que se opongan otras excepciones por el inquilino, se mandará dar vista al actor con ellas, citándose para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia

*debe de efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento. ...". Como puede observarse, el primer dispositivo legal prevé una regla general, mientras que el segundo es específico en cuanto al juicio especial de lanzamiento, de ahí que, en tratándose de juicios de esa naturaleza, se deba atender a este último y no al primero, considerando el principio general de derecho que dispone que la norma de excepción prevalece sobre la general. Ahora, de la interpretación lógica del precepto transcrito en segundo término, se deduce que en el juicio de desahucio no está previsto un momento determinado para objetar los documentos privados procedentes de una de las partes presentados en juicio en vía de prueba. **Entonces, si la parte actora exhibió desde la presentación de su demanda las documentales privadas en que fundó su acción, debe entenderse que la enjuiciada estuvo en aptitud de objetarlas desde el momento en que tuvo conocimiento de la existencia del juicio.** TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO SÉPTIMO CIRCUITO. Amparo directo 96/2002. Mundo Azul de Cozumel, S.A. de C.V. 29 de enero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: José Manuel Rodríguez Puerto. Secretario: Ignacio Ojeda Cárdenas. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materia(s): Civil Tesis: XXVII.5 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Mayo de 2003, página 1221 Tipo: Aislada Semanario Judicial de la Federación.*

Respecto a la prueba documental pública relativa a la prueba **confesional** admitida a la parte actora y a cargo de la parte demandada *********, desahogada en diligencia de fecha veinticuatro de marzo del dos mil veintidós, en el expediente número 17/2022-2, referente a los Medios Preparatorios a Juicio Especial de Desahucio (foja 171), y por medio de la cual, fue declarada confesa la parte demandada de referencia en virtud de su inasistencia y desinterés, de todas y cada una de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, por lo que dada la trascendencia de dicha diligencia para dilucidar lo que a derecho corresponde, la misma se da por transcrita como si a la letra se insertare, y en lo que aquí interesa, se desprende que la parte demandada de manera **ficta** confeso que es cierto que tiene la posesión del segundo nivel del edificio ubicado en Circuito Reforma número once,

colonia Reforma del Municipio de Jojutla, Morelos; que tiene la posesión del mencionado inmueble desde el primero de julio del año dos mil diecisiete en su carácter de arrendataria; que recibió la posesión del referido inmueble por parte de la actora *****; asimismo que durante el periodo del uno de julio de dos mil diecisiete al treinta de septiembre de dos mil diecinueve ocupó parcialmente el inmueble citado en conjunto con la empresa *****; y que durante el período arriba mencionado, pago una renta mensual por el uso y aprovechamiento del inmueble multicitado, aunado a que recibió por parte de la actora las correspondientes facturas mensuales por concepto de arrendamiento; que es cierto que la parte demandada a partir del uno de octubre dos mil diecinueve, obtuvo la posesión total del segundo nivel del inmueble de mérito en su carácter de arrendataria; no obstante lo anterior, que es cierto que a partir del uno de octubre de dos mil diecinueve hasta el mes de febrero de dos mil veintiuno, pagó a ***** una renta mensual por el uso y disfrute del inmueble ya citado y que por tal situación recibió las correspondientes facturas por concepto de arrendamiento en el que aparece como emisor la parte actora; y que es cierto que la parte demandada aceptó la vigencia del arrendamiento materia de estudio por tiempo indeterminado; que es cierto que adeuda a la parte actora *****, quien es albacea de la finada *****, la cantidad de \$***** (*****), por concepto de rentas vencidas y por último que la parte demandada *****, se ha abstenido de pagar la suma mencionada en líneas anteriores.

No obstante ello, la suscrita Juez considera pertinente señalar, que para la trascendencia del **juicio especial de desahucio**, se evalúa que la confesión ficta por incomparecencia a absolver posiciones, pudiera resultar

insuficiente para acreditar plenamente la celebración de un contrato de arrendamiento que deba constar por escrito por disposición de ley según se desprende de la aplicación del sistema legal sobre apreciación de la prueba, en relación con la situación real de esta clase de confesión respecto a la verdad objetiva y los fines perseguidos por la ley, dado que el principio esencial del sistema para la valoración de las pruebas en materia civil, radica en que el juzgador las aprecie en conjunto y atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia; no se pasa por alto que la ley exige que ciertos actos jurídicos consten por escrito, como un requisito *ad probationem*, con el fin de que se produzca certeza y seguridad plena sobre su existencia y de las obligaciones y derechos que les resultan a las partes, con el objeto de que no se genere la incertidumbre que multiplica los conflictos y es fuente de malestar e inestabilidad social, caso en que se encuentran los contratos de arrendamiento; sin embargo, como la finalidad perseguida por el juzgador atañe a la seguridad jurídica y al interés social, los elementos que constituyan a la forma escrita deben producir una fuerza de convicción equivalente por lo menos, a la que generan los documentos **no objetados ni impugnados** de falsedad. En esas condiciones, es evidente que la confesión ficta aún y cuando se haya llevado con todos y cada uno de los lineamientos a que ordena la ley, no satisface por sí sola la exigencia en cuestión, dado que las reglas de la lógica y la experiencia demuestran que esta probanza no puede producir el mismo grado de convicción que los documentos públicos o privados no objetados ni impugnados de nulidad, por lo que solo debe tenerse como indicio cuando se trata de acreditar un contrato de arrendamiento que para constituir prueba plena debe adminicularse con otros elementos; circunstancia que ha quedado debidamente probada en autos ya que la diligencia de confesión judicial ficta fue adminiculada a diversos documentos

públicos y privados que hace plena convicción en la que esto resuelve, aunado a que, se reitera, las documentales de referencia **no** sufrieron impugnación ni objeción por parte de la demandada de mérito.

En ese contexto, a la anterior probanza se le concede valor probatorio en términos de los artículos 414 y 426 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, ya que se desprende de la misma la **confesión ficta** por parte del demandado de referencia ya que al no comparecer a la audiencia de fecha veinticuatro de marzo de dos mil veintidós se declaró confeso a *********, de todas las posiciones señaladas como legales, por ende dicho demandado admitió de manera ficta todas y cada una de los cuestionantes admitidas en autos.

Aclarado lo anterior, cobra aplicación la tesis aislada registrada con el número 2022433, dictada en los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 80, noviembre de 2020, Décima Época, página 1957, Tesis I.11º.C.121C (10ª.), Materia(s): Civil, que refiere:

CONFESIÓN FICTA. PARA SU EXISTENCIA Y EFICACIA NO SE REQUIERE DE DECLARATORIA JUDICIAL EXPRESA EN EL CURSO DEL PROCEDIMIENTO NI QUE ÉSTA SEA SOLICITADA POR PARTE INTERESADA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).-
La confesión ficta de los hechos de la demanda produce una presunción que, de no encontrarse contradicha por prueba en contrario, puede alcanzar eficacia demostrativa. No obstante, esa eficacia demostrativa no debe entenderse en el sentido de que por la sola confesión ficta derivada de no haber contestado la totalidad o algunos de los hechos de la demanda, queden demostradas las pretensiones de la parte actora, pues lo único que se probaría, en su caso, es la aceptación, por parte del demandado, de ser ciertos los

hechos que no contestó. Además, el indicio que genera la confesión ficta, por no contestar todos o algunos de los hechos de la demanda, aun no desvirtuado por prueba en contrario, no puede ser eficaz para tener por acreditados aquellos hechos o actos jurídicos que, conforme a la ley, deba demostrarse su existencia por medios específicos. El artículo [266 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal](#), aplicable para la Ciudad de México, establece que si al dar contestación a la demanda, el demandado no se refiere a cada uno de los hechos aludidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios, se tendrán por fictamente confesados por el referido demandado, y esa confesión ficta se podrá tomar en consideración en cualquier estado del juicio, aun en la sentencia definitiva. El mismo precepto dispone que se tendrán por confesados los hechos sobre los que se guardó silencio o que se evadió la contestación, hecha excepción cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos, pues en estos últimos supuestos y de acuerdo con lo previsto en el artículo [271, último párrafo](#), del mismo ordenamiento procesal, los hechos se tendrán por contestados en sentido negativo. Cobra relevancia lo dispuesto por el citado artículo 271, pues complementa lo establecido en el diverso 266, al señalar el primero que transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento, sin que la demanda haya sido contestada, el juzgador, sin necesidad de que medie petición de parte, procederá a declarar rebelde al demandado. De igual forma, el último párrafo del artículo 271 invocado, establece que salvo los casos – que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y cuando el emplazamiento se hubiere hecho por edictos–, se presumirán confesados los hechos de la demanda que se dejen de contestar. Ahora bien, del examen gramatical de los referidos preceptos se evidencia que el legislador claramente reguló que la consecuencia para el caso de que el demandado no conteste todos o algunos de los hechos de la demanda, es tenerlo confesando fictamente esos hechos; salvo los casos de excepción mencionados y que ésta se actualiza por ministerio de ley, por el solo hecho de que el demandado se ubique en los supuestos de las normas referidas; de ahí que para la existencia y eficacia de esa confesión no se requiere de declaratoria judicial expresa en el curso del procedimiento, y menos que sea solicitada por parte interesada. Además, se advierte que el legislador no estableció como carga procesal del actor el que éste tuviera que solicitar al juzgador que se declare la rebeldía del demandado,

para el caso de que no contestara la demanda, y tampoco dispuso en forma expresa que el actor tuviera que solicitar se declarara confeso al demandado de los hechos que dejare de contestar.- DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.-Amparo directo 481/2019. Ruth Martínez Astorga y otros. 26 de noviembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Fernando Rangel Ramírez. Secretaria: Miriam Aidé García González.- Esta tesis se publicó el viernes 27 de noviembre de 2020 a las 10:38 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

En ese mismo sentido, respecto a la prueba aportada por la actora consistente en el comprobante de registro de su registro federal de contribuyentes a nombre de *****, es de concederle valor probatorio en términos del artículo 437 del Código Adjetivo Civil del Estado de Morelos, sólo en el sentido de exhibir la copia certificada referente al Registro Federal de Contribuyentes, toda vez que se considera un requisito para la parte material, es decir, quien se ostenta como titular del derecho, pues la finalidad pretendida atiende a la necesidad de fijar un esquema de fiscalización más estricto, como facilitar y eficientar la ejecución de las sentencias. Por tanto, exigir el cumplimiento del requisito mencionado, implica la aplicación de la disposición normativa del derecho de acceso a la justicia.

Con relación a las pruebas documentales privadas referentes a los estados de cuenta de cheques *****, y que constan a fojas 119 a 156 del legajo, consistente en copias certificadas de los medios preparatorios a juicio especial de desahucio, **no** es de concederles valor probatorio alguno en términos del artículo 442 de la legislación Procesal Civil en el Estado, en virtud de que de tales documentales, la suscrita juez considera que al estar cubiertos algunos rubros y, por lo tanto, omitidos con una raya de color negro, no resultan aptos y

suficientes para determinar de una manera cierta y clara la finalidad que la parte actora pretendiese demostrar con tales documentales, y, por el contrario, si se entrara al estudio y su análisis, se arguye que se pudiera inferir de una manera desacertada para otorgar la razón y el derecho a quien en verdad le correspondiere.

En consecuencia, y dada la rebeldía a comparecer a juicio de la parte demandada *****, aunado a que no justificó con medio alguno el pago de las pensiones rentísticas de los meses señalados por la parte actora, resulta procedente la vía interpuesta por la actora del **juicio especial de desahucio**, cuyo objeto es que se le haga entrega del bien inmueble materia de la controversia en forma real, material y jurídica al arrendador, en virtud de que la arrendataria y parte demandada en el asunto que nos ocupa, no justificó el pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de marzo de dos mil veintiuno al mes de febrero de dos mil veintidós (doce meses), respecto del inmueble casa habitación ubicada en Circuito Reforma número 11, Colonia Reforma, perteneciente al Municipio de Jojutla, Morelos, código postal 62900.

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

PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.- SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.- Amparo directo 58/96. Alicia Mercedes Bonilla Morales y otro. 28 de febrero de 1996.*

Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Hilda Tame Flores.

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

V.- En mérito de lo anterior, es dable condenar a *********, siendo procedente la pretensión marcada con el inciso **A)**, consistente en la desocupación y entrega física, real, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia en términos de lo previsto en el artículo 644-B de la legislación adjetiva civil.

En ese contexto, en virtud de haberse practicado el correspondiente apercibimiento a la parte demandada de que procediera a desocupar en el término de **sesenta días naturales**, mismos que ya han transcurrido, tomando en cuenta que la demandada de referencia fue notificada del apercibimiento referido el día catorce de junio de dos mil veintidós, por lo tanto, el término señalado concluyó el día trece de agosto de la presente anualidad; En ese mismo talante, tal y como se mencionó en líneas precedentes, por auto de **veintisiete de mayo de la presente anualidad**, se hace el ordenamiento y se faculta a la Actuaría adscrita a este Juzgado, a efecto de poner en posesión real y material del bien inmueble motivo del arrendamiento, siendo el ubicado en Circuito Reforma número 11, Colonia Reforma, perteneciente al Municipio de Jojutla, Morelos, código postal 62900, realizando la

desocupación del bien inmueble arrendado y la entrega física, material y jurídica del mismo a la parte actora *****, o a quien legalmente lo represente, con el **apercibimiento** a la parte demandada que en caso de desacato judicial, dicha diligencia se llevará a cabo con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

En ese mismo tenor, respecto a la pretensión marcada con el inciso **B)**, referente a el pago de la cantidad de \$***** (*****), más el impuesto al valor agregado, menos las retenciones de ley, por concepto de rentas vencidas y no pagadas por la demandada por el período comprendido del mes de marzo de dos mil veintiuno al mes de febrero de dos mil veintidós, **no** es dable concederle la razón a la parte actora, ya que se desprende de las copias certificadas del expediente número 17/2022-3, concerniente a los Medios Preparatorios a Juicio Especial de Desahucio, específicamente en el capítulo de **hechos numeral cinco** (foja 3), que la parte actora al momento de hacer el desglose correspondiente lo hace de la siguiente manera:

SUBTOTAL	\$*****
IVA	\$*****
RETENCIÓN IVA	\$*****
RETENCIÓN ISR	\$*****
TOTAL	\$*****

De lo anterior, tenemos como **subtotal** la cantidad de \$***** (*****), la cual al aumentar el Impuesto al Valor Agregado (16%), esto es la cantidad de \$***** (*****), nos arroja la cantidad subtotal de \$***** (*****), dicha cuantía si le restamos las cantidades correspondientes a la retención del impuesto al valor agregado

(IVA) y retención del impuesto sobre la renta (ISR), las cuales se encuentran inmersas en la tabla de referencia y las cuales sumadas entre si hacen un total de \$***** (*****), los cuales restados a la cantidad subtotal de \$***** (*****), nos arroja la cantidad total de \$***** (*****), por concepto de **renta mensual**; por lo tanto, atendiendo a que la parte actora ***** , **hace mención de esta misma cifra** en su hecho número **cinco**, la suscrita juez considera que la cantidad de \$***** (*****), es la cantidad total correcta devengada por concepto de renta mensual; por lo tanto, al multiplicar la cantidad de \$***** (*****), por **doce meses** comprendidos del período del mes de marzo de dos mil veintiuno al mes de febrero de dos mil veintidós nos arroja la cantidad de \$***** (*****), incluido el IVA, por concepto de rentas vencidas y no pagadas del período arriba mencionado; no siendo óbice mencionar que la propia actora de mérito en su capítulo de hechos numeral **siete** (foja 8), argumenta de manera textual y convincente: *"...pagando una renta mensual por la cantidad **total** de \$***** (*****), misma que se deriva de agregarle el impuesto al valor agregado y restarle las retenciones de ley al monto total de \$***** (*****).*

Tocante al inciso **C)**, consistente en el pago de rentas vencidas y las que se sigan generando a partir del mes de marzo de dos mil veintidós, hasta la ejecución del lanzamiento; se condena a la demandada ***** , al pago de la cantidad que resulte a las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año dos mil veintidós, a razón de \$***** (*****), mensuales, lo que nos arroja la cantidad total de \$*****

(*****), y las que se sigan generando hasta la ejecución del lanzamiento, previo incidente de liquidación que para tal efecto se formule, lo anterior tomando en cuenta que se le concede valor probatorio al contrato de arrendamiento que como se señaló oportunamente en los términos indicados, aunado a que el mismo **no** fue objetado por la parte contraria, derivándose en consecuencia un reconocimiento tácito del mismo; Asimismo, es necesario advertir que el lanzamiento ordenado será a costa de la parte demandada *****

En relación a las pretensiones marcadas con los incisos **D) y E)**, consistentes en el pago del interés legal del 9% (nueve por ciento), sobre saldos insolutos desde que la demandada incurrió en mora y hasta la total solución del adeudo, los cuales se calcularán en ejecución de sentencia.

Y el pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación del inmueble materia de la litis, por concepto de consumo de agua y energía eléctrica devengados por el inquilino, con la Comisión Federal de Electricidad y la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento, mismos que se calcularán en ejecución de sentencia.

En ese tenor, **no** ha lugar a acordar favorable dichas pretensiones ya que el **juicio especial de desahucio** 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.

En tal virtud, resulta relevante el criterio emitido por el Tribunal Colegiado de Circuito que se localiza en la Época: Novena, con el Registro: 2002329, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis: III.4º. (III Región 3 C (10ª.)), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2, Materia(s): Civil, Página: 1431, que a la letra dice:

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.- CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA TERCERA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN GUADALAJARA, JALISCO.- Amparo directo 685/2012. 27 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos, con voto aclaratorio del Magistrado José de Jesús López Arias. Ponente: Jorge Humberto Benítez Pimienta. Secretario: Abel Ascencio López.

Lo anterior se encuentra concatenado con el criterio emitido por el Tribunal Colegiado de Circuito que se localiza con el Registro: 162799, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis: XIX.1º.A.C.58C. Novena Época, Materia(s): Civil Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Febrero de 2011, página 2342 Tipo: Aislada.

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 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.- PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.-

Amparo directo 272/2010. Alfonso Pérez López. 25 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Guillermo Siller González Pico. Secretario: José Luis Soberón Zúñiga.

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

Respecto al pago de **gastos**, si bien el artículo 1047¹ hace mención lo relativo a los mismos, se desprende de actuaciones que la parte actora **no** aportó ningún elemento respecto a la erogación de gastos, por lo que, no ha lugar al pago de los mismos, no obstante ello, es pertinente argumentar que, tal y como se mencionó con respecto a la pretensión marcada con la letra **C)**, los gastos de ejecución con respecto al lanzamiento ordenado serán a costa de la parte demandada

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

¹ **Artículo 1047. No habrá costas en los juicios ante juzgados menores.** En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles. Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este Código. Las partes reportarán los gastos que se hubieren erogado en el juicio; pero los de ejecución serán siempre a cargo del demandado.

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

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Se condena a la demandada *********, a la desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, tal y como está estipulado en la parte considerativa de ésta resolución, advirtiendo que el lanzamiento ordenado será a costa de la parte demandada.

CUARTO.- Se condena a la demandada *********, al pago de la cantidad de **\$***** (*****)**, incluido el impuesto al valor agregado IVA, por los meses comprendidos del período del mes de marzo de dos mil veintiuno al mes de febrero de dos mil veintidós (doce meses), por concepto de rentas vencidas y no pagadas del período ya mencionado y por los razonamientos vertidos en el considerando quinto de la presente sentencia.

QUINTO.- Se **condena** a la parte demandada *********, al pago consistente en la cantidad de

\$*** (*****),** y los que se sigan generando a razón de **\$***** (*****)** **mensuales**, incluido el impuesto al valor agregado (IVA), hasta la desocupación del bien multicitado, por los razonamientos establecidos en la parte considerativa de este fallo, previo incidente de liquidación que para tal efecto se realice.

SEXTO.- No ha lugar a condenar a la parte demandada *********, al pago de las pretensiones señaladas en su escrito inicial de demanda en los incisos **D) y E)**, consistentes en el pago del interés legal del 9% (nueve por ciento), sobre saldos insolutos y el pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación del inmueble materia de la litis, por concepto de consumo de agua y energía eléctrica devengados por el inquilino, con la Comisión Federal de Electricidad y la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento, por las razones argumentadas en la parte considerativa de este fallo.

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

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.- Así lo resolvió y firma la Licenciada **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ**, Juez Menor Mixto de la Segunda Demarcación Territorial en el Estado, ante el Primer Secretario de Acuerdos

Licenciado **MARCO ANTONIO SALGADO BALDERAS**, con
quien legalmente actúa y da fe.-

PFR/hnp