



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

## SENTENCIA DEFINITIVA

**Heroica e Histórica Ciudad de Cuautla, Morelos, a treinta de agosto del dos mil veintidós.**

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por \*\*\*\*\* en su carácter de parte actora contra \*\*\*\*\* radicado en la Primera Secretaría de éste Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

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

1. Mediante escrito presentado el **uno de abril del dos mil veintidós** compareció \*\*\*\*\* demandando en la vía **ESPECIAL DE DESAHUCIO** de \*\*\*\*\* diversas prestaciones, tales como: "...**a) La desocupación y entrega material del inmueble arrendado, ubicado en plaza \*\*\*\*\***, Estado de Morelos, por el incumplimiento y falta de pago de las rentas generadas desde el 15 de octubre de 2021 hasta el día de hoy. **b) El pago de todos y cada uno de los meses de renta que adeuda la ahora demandada correspondiente a los meses de octubre, noviembre, diciembre del año dos mil veintiuno, enero, febrero y marzo de los corrientes por la cantidad de **\$8,500.00 (ocho mil quinientos pesos 00/100 M.N)** que por no haber sido cubiertos, actualmente se adeuda la cantidad de **\$51,000.00 (cincuenta y un mil pesos 00/100 M.N)** y que hasta la fecha de presentación de este escrito inicial de demanda no ha cumplido con los pagos de las pensiones rentísticas, así como los que se sigan, venciendo hasta la desocupación y entrega física del inmueble**

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

*arrendado, a satisfacción de la suscrita propietaria del inmueble en comento. c) La entrega física de las llaves, así como sus copias que abren la puerta de entrada y salida del local comercial identificado y ubicado en \*\*\*\*\*; Estado de Morelos. d) La entrega de recibos de pago de todos los servicios que han sido generados por el uso del inmueble arrendado...e) el pago de daños y perjuicios que se me hayan ocasionado y se me ocasionen en el futuro con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado. f) El pago de los intereses que se causen por la mora en el pago de las mensualidades omitidas ...g) El pago de los gastos y costas que sean erogados y los honorarios profesionales que deberá cubrir la demandada por la tramitación del presente juicio...h) como consecuencia de las anteriores, la terminación del contrato de arrendamiento...”*

Expuso los hechos en que promueve su acción, adjuntó los documentos base de su acción.

2. El seis de abril del dos mil veintidós, fue admitida en la vía ESPECIAL DE DESAHUCIO, decretándose auto con efectos de mandamiento en forma para emplazar al demandado a juicio, el que se cumplimentó en data trece de mayo del dos mil veintidós.

3. Mediante escrito de veinte de mayo del dos mil veintidós, el demandado \*\*\*\*\*, produjo contestación interponiendo el incidente de previo y especial pronunciamiento de “...*falta de personalidad activa como pasiva, ya que la hoy actora no acredita que tenga un contrato vigente, que se haya requerido de manera legal la desocupación del bien...*” Por auto de veinticinco de mayo del dos mil veintidós, se le tuvo en tiempo y forma dando contestación a la demanda instaurada en su contra e



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

interponiendo el incidente de falta de personalidad, el cual se resolverá en los considerandos de la presente resolución.

4. En audiencia de diecisiete de agosto de dos mil veintidós y una vez que el Secretario hiciera constar no existir prueba pendiente por desahogar, las partes formularon sus alegatos, citándolos para oír sentencia, la cual se pronuncia al tenor de los siguientes:

## CONSIDERANDOS

**I. COMPETENCIA.** Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver este asunto conforme a lo dispuesto en los artículos 31, 34 fracción III, 179,180 fracción I y 1034 del Código procesal Civil en vigor; en correlación con el ordinal 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado; puesto que el bien mueble objeto del juicio especial de desahucio se encuentra dentro de la demarcación territorial de este Juzgado menor, es decir, tiene su ubicación en la \*\*\*\*\* , Morelos; sometiéndose además los contratantes en el contrato de arrendamiento de primero de enero de dos mil diecisiete (documento base de la acción) a la jurisdicción y competencia de los juzgados de Yautepec, Morelos.

Ahora bien, por cuanto a la cuantía, es preciso atraer el texto del artículo 31 de la Ley en comento, el cual a la letra ordena:

***“Criterios para fijar la cuantía. Para determinar la competencia por la razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como***

*suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las prestaciones periódicas de un año, a no ser que se trate sólo de las prestaciones vencidas, cuyo caso se tomarán como base para fijar la cuantía.”*

Bajo este marco legal, la actora reclama el pago de todos y cada uno de los meses de renta que le adeuda la demandada correspondientes a los meses de octubre, noviembre, diciembre del año dos mil veintiuno; enero, febrero y marzo del mes que corre, por la cantidad de \$8,500.00 (ocho mil quinientos pesos 00/100 m.n), ascendiendo la cantidad adeudada a \$51,000.00 (cincuenta y un mil pesos 00/100 m.n.); más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega material del inmueble arrendado.

En esas circunstancias, se surte la hipótesis relativa al cómputo de un año de pensiones rentísticas, puesto que además de reclamarse las vencidas y no pagadas, también solicita el pago de las que se generen hasta la desocupación y entrega del bien; en las relatadas circunstancias, de la operación matemática aplicada al valor de la renta mensual por los doce meses del año, da un total de \$102,000.00 (ciento dos mil pesos 00/100 m.n.), numerario que acorde con el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, **no excede de mil doscientas veces** el valor diario de la unidad de medida y actualización, que en la época en que se incoa la presente era de \$89.62 ( OCHENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N) en consecuencia; se concluye que este órgano jurisdiccional es competente en razón de la cuantía.

II. Asimismo, la vía elegida es idónea, esto en razón que la parte actora reclama el incumplimiento y falta de pago de las rentas respecto del local ubicado en \*\*\*\*\* , Morelos;



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

fundó su acción en lo dispuesto por los artículos 1875, 1877, 1881, 1887, 1901, 1902, 1903, 1904 y 1905 del Código Civil en vigor, y 644-A al 644-B del Código Procesal en vigor.

III. **LEGITIMACIÓN** Ahora bien, por sistemática jurídica al ser un requisito *sine qua non* para la procedencia de la acción; y además porque es pertinente **abordar el estudio de la excepción del incidente de falta de personalidad Y legitimación** interpuesto por el demandado, se procede a resolver dicha incidencia en términos de lo dispuesto por los artículos 17 de la Constitución General de la República, 2, 100, 179, 180 fracción I 217, 218 y 356 fracción IV del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, los que literalmente dicen:

*“Artículo 17. Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales. Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales....”*

*“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.”*

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

*“Mediante el ejercicio de la acción procesal  
entendida como la posibilidad jurídica única de  
provocar la actividad jurisdiccional, se podrá  
interponer una demanda para pedir la  
administración de justicia de acuerdo con lo  
ordenado por el artículo 17 de la Constitución  
General de la Republica y articulo 2 de este  
ordenamiento.”*

*“Para interponer una demanda o para  
contradecirla es necesario tener interés jurídico.  
Como parte principal o tercerista. El ejercicio de  
la acción que corresponde al Ministerio Público  
está sujeto a las disposiciones del estado legal  
de esta institución y de este Código”; y “El Juez  
examinará la demanda y los documentos anexos  
y resolverá de oficio: IV. Si de los documentos  
presentados se desprende que existe  
legitimación del actor, su apoderado o  
representante legal; y legitimación pasiva de la  
demandada...”.*

En tanto que, en adición y concatenado a los anteriores preceptos; el artículo 191 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, dispone:

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

Es pertinente señalar que, la personalidad de las partes es un presupuesto procesal, requisito sin el cual no puede iniciarse ni sustanciarse válidamente el juicio, puesto que resultaría contrario a derecho resolver una controversia en la que las partes o alguna de ellas careciera de la personalidad que exige la ley para ocurrir a ella; luego



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

entonces, la personalidad de las partes debe ser analizada, aun de oficio, por el juzgador en cualquier estado del juicio, y sólo debe omitir la reiteración del examen de la personalidad, en caso de haber sido resuelto antes de manera expresa, a través de los medios de impugnación legalmente procedentes, lo que en el caso se procede a resolver tomando en consideración lo ordenado en auto de diecisiete de agosto del dos mil veintidós, en el incidente de falta de personalidad que deriva del presente juicio.

En efecto, las cuestiones de personalidad, personería y representación, son presupuestos procesales, según criterio uniforme que no genera controversia doctrinal o jurisprudencial, de modo que su satisfacción es un elemento indispensable para el dictado de una sentencia válida sobre la materia del juicio.

Sirve al anterior argumento el criterio sostenido en la siguiente tesis que a la letra dice: <sup>1</sup>

**“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.*  
**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.”**

En esa tesitura, bajo los preceptos legales ya anotados, se estima improcedente el incidente de falta de

<sup>1</sup> **Registro digital:** 2019949 **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Décima Época**  
**Materia(s):** Civil **Tesis:** VI.2o.C. J/206 **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.  
Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2308 **Tipo:** Jurisprudencia

personalidad y legitimación atribuido a la parte actora en el juicio principal planteado por el aquí accionante, en atención a las siguientes consideraciones:

El actor incidentista, respecto de la excepción de falta de personalidad de \*\*\*\*\* argumentó:

*“1. Desde este momento opongo como defensa la falta de personalidad de la actora para demandar al suscrito que independientemente de que no exhibe el contrato por escrito.*

*2. Falta de legitimación activa como pasiva, ya que la hoy actora no acredita que tenga un contrato vigente, que se haya requerido de manera legal la desocupación del bien.”*

Por cuanto a la excepción de falta de personalidad de la actora, a criterio de la que resuelve, el accionante no acredita con ningún medio de prueba que \*\*\*\*\*no cuenta con la personalidad para ocurrir a juicio de desahucio; esto es así, porque del capítulo de pruebas, señaladas en el libelo de contestación de demanda, son directamente encaminadas a acreditar su excepción de pago, pero no en relación a acreditar la falta de personalidad y legitimación de la parte actora en el juicio principal.

En esta guisa, el argumento del promovente, respecto que la actora no acredita su personalidad porque no exhibe el contrato por escrito es improcedente; esto es así porque la parte actora en el juicio principal acompañó a su libelo de demanda, la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de 01 uno de enero del año 2017 dos mil diecisiete; a la que se le concede valor probatorio por contener las características enunciadas en el numeral 442 el código Procesal Civil en vigor, del cual se advierte que en la celebración del acto jurídico (contrato de arrendamiento) a \*\*\*\*\*se le asignó el carácter de “arrendador” y a el excepcionista \*\*\*\*\*como “arrendatario”, sometiéndose ambas partes a diversas obligaciones, entre ellas la





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

obligación de pagar pensiones rentísticas por la ocupación del bien inmueble dado en arrendamiento; por lo tanto \*\*\*\*\*tiene personalidad para incoar juicio por fungir en el contrato tantas veces anotado como “arrendador”.

Ahora bien, por cuanto a la excepción que argumenta como falta de legitimación activa como pasiva, ya que la actora no acreditó que tenga un contrato vigente y que se haya requerido de manera legal la desocupación del bien.

Argumento que es igualmente improcedente, puesto que como ya se dijo del estudio del documento base de la acción a \*\*\*\*\* , le asiste el derecho de reclamar el pago de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, puesto que ella tiene el carácter de arrendadora, obligación a la que se sometió el excepcionista, puesto que se le adjudicó la calidad de “arrendatario”.

Lo anterior se verifica con el contenido del artículo 644-A del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, señala:

**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.*

Luego entonces, de la lectura del citado ordinal, se colige que es requisito de procedencia para el juicio especial de desahucio la presentación del **contrato de arrendamiento, o de información testimonial que justifique el acuerdo de voluntades o prueba documental;** ordenanza que como ya se dijo cumplió la actora; contrato que si bien es cierto, presenta como fecha de suscripción el 1 de enero del dos mil diecisiete y su plazo es de un año el cual concluyo en dos mil dieciocho, a todas luces se encuentra vencido; también lo es que dicha circunstancia no impide establecer la causa subyacente de dicha relación contractual, es decir de la causa por la cual el demandado se encuentra ocupando el inmueble, que la actora dice le rento al demandado en su relatoría de hechos **\*\*\*\*\***, y que posteriormente de manera verbal el demandado hoy accionante le pidió que ampliara el contrato siendo que hasta el mes de diciembre del año dos mil diecinueve, la actora le requirió la entrega del local arrendado, empero ante su insistencia de continuar arrendando, nuevamente continuó en el citado arrendamiento hasta el año dos mil veinte al dos mil veintiuno. Sirve al argumento el criterio sostenido en la siguiente tesis que a la letra dice:

**“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA INSTAR LA RESCISIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA TIENE QUIEN LO SUSCRIBE CON EL CARÁCTER DE ARRENDADOR.** De conformidad con lo dispuesto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.), de título y subtítulo: "LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO)." y con diversos criterios aislados de la entonces Tercera Sala del Máximo Tribunal del País, se concluye que quien suscribe un contrato de arrendamiento con



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

el carácter de arrendador, tiene legitimación en la causa para instar cualquier acción derivada de dicho acto jurídico en contra del arrendatario, como lo es la rescisión de aquél, porque su pretensión se basa y deriva exclusivamente de dicho contrato. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA CUARTA REGIÓN. Amparo directo 584/2020 (cuaderno auxiliar 182/2021) del índice del Tribunal Colegiado del Trigésimo Primer Circuito, con apoyo del Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, con residencia en Xalapa, Veracruz. Víctor Manuel Toraya Sosa. 6 de mayo de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Vega Ramírez. Secretaria: Lucero Edith Fernández Beltrani. Nota: La tesis de jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.) citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 1 de diciembre de 2017 a las 10:13 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 49, Tomo I, diciembre de 2017, página 293, con número de registro digital: 2015696. Esta tesis se publicó el viernes 25 de junio de 2021 a las 10:31 horas en el Semanario Judicial de la Federación. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Undécima Época Materia(s): Civil Tesis: (IV Región)1o.1 C (11a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 2, Junio de 2021, Tomo V, página 5089 Tipo: Aislada

En esa tesitura, la actora acredita su carácter de arrendadora y su legitimación activa con el citado documento privado antes valorado; pero además porque la relación contractual con la hoy demandada incidentista no la desconoce el hoy accionante, dado que en la contestación a la pretensión marcada con el inciso a) de la demanda inicial contestó:

*“ a) Es improcedente la pretensión que se contesta ya que el suscrito nunca ha dado motivos para rescindir el contrato que tenemos celebrado entre la sedicente actora y el suscrito y mucho menos por falta de pago de rentas, ya que como se demostrara en su momento procesal oportuno es la hoy actora del presente juicio que no ha querido recibir el pago de las rentas”. A los hechos que contesta refiere “1. Es muy difícil de contestar ya que no es un hecho propio, ya que al parecer si es la propietaria del inmueble que hace mención, por lo que queda fuera de Litis”.*

De lo anterior se advierte, que el accionante admite tener una relación contractual con la actora, asimismo refiere que no ha dado motivo alguno para la cancelación del

contrato verbal por tiempo indeterminado entre la actora \*\*\*\*\*y el hoy accionante y que nunca ha dado motivo para que se le cancele el contrato; de ahí que a la parte actora en el juicio principal, le surge el carácter de arrendadora; en tal sentido es contradictorio que por una parte \*\*\*\*\* admita la relación de arrendamiento a través de un contrato “verbal” y el carácter de la actora como arrendadora, por otra parte invoque la excepción de falta de personalidad, pues como se dijo la actora acredita su capacidad para ocurrir a juicio como la persona que rento el inmueble al demandado y ante su falta de pago es que acude a promover en la vía señalada.

Aunado a lo anterior el incidentista, exhibió la prueba documental publica consistente en doscientos cincuenta y nueve recibos de pago de renta desde el año 1996 hasta el mes de septiembre del año dos mil veintiuno, mientras que la actora en el juicio principal se duele que el incidentista dejó de pagar la renta correspondiente a octubre, noviembre diciembre del dos mil veintiuno y enero, febrero y marzo de dos mil veintidós; de ahí que si bien los recibos de renta que exhibe el incidentista al tenor de lo dispuesto por los artículos 442 y 49 del código procesal civil en vigor, tienen eficacia para demostrar que la demandada incidentista si tiene legitimación para ocurrir a juicio dado que en los citados documentos aparece el nombre de \*\*\*\*\* , como la persona quien recibe el pago de rentas de los meses y años que señala el accionante, quien además reconoce expresamente la relación de arrendadora y arrendatario.

En ese sentido, si la causa subyacente de la ocupación del inmueble en Litis por la acción interpuesta de falta de pago como lo es el desahucio se originó con motivo del contrato de arrendamiento, dicho sea de paso, el accionante no lo tilda de falso, de ahí que la aceptación manifiesta de haber celebrado contrato de arrendamiento con la actora, y además reconocer



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

que ha estado arrendado por virtud de un contrato verbal por tiempo indeterminado le otorga a la actora la legitimación activa necesaria para tener por acreditada su legitimación y personería, sirve como ilustración la siguiente tesis:

**“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. EL CELEBRADO EN FORMA VERBAL ES SUSCEPTIBLE DE ACREDITARSE CON OTRAS PRUEBAS, EN SUSTITUCIÓN DE LOS MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO (ARTÍCULO 612 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE GUERRERO).** Si bien el artículo 612 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guerrero, establece que, en caso de no ser necesario contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, tales circunstancias se justificarán por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio. Sin embargo, en el caso concreto, la declaración del demandado contenida en una averiguación previa en donde reconoce haber celebrado el contrato de arrendamiento en forma verbal, ratificada al contestar la demanda natural de desahucio es prueba que acredita debidamente la existencia de dicho acto jurídico, cuya finalidad está encomendada a los medios preparatorios del juicio; de ahí que sea ocioso el cumplimiento y desahogo de tales diligencias preparatorias. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 84/97. Rolando Antonio Flores. 6 de marzo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Joaquín Dzib Núñez. Secretario: Salvador Vázquez Vargas. Nota: Por ejecutoria del 26 de abril de 2017, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 126/2016 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materia(s): Civil Tesis: XXI.1o.71 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Mayo de 1997, página 612 Tipo: Aislada.”

Por lo que hace a la prueba **presuncional** en su doble aspecto legal y humano y respecto a **la instrumental** de actuaciones, fueron analizadas todas y cada una de las actuaciones procesales que obran en el presente incidente y

expediente principal; así como los documentos exhibidos por las partes, únicamente le favorece a los intereses de la parte demandada incidentista, en razón que del acervo probatorio se demuestra que \*\*\*\*\* sí tiene legitimación y representación para ocurrir a juicio por su propio derecho, para solicitar la desocupación del inmueble que ocupa el accionante.

Ahora bien, al no demostrarse la excepción de falta de personalidad, invocada por el actor incidentista, se estima debidamente acreditada tanto la legitimación procesal, como la legitimación en la causa tanto activa como pasiva, puesto que es a \*\*\*\*\* le asiste el derecho de iniciar juicio especial de desahucio contra el demandado, puesto es a ella a quien se le confirió el carácter de arrendador.

Por todo lo anterior, es improcedente la **EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD**, y **LEGITIMACIÓN** opuesta por el aquí actor incidentista \*\*\*\*\*..

#### **IV. DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.**

Ahora bien, colmando los requisitos de exhaustividad que señala en numeral 105 de la Ley Adjetiva Civil vigente para el Estado de Morelos, corresponde resolver respecto a la excepción de falsedad; y argumenta la falsedad en los hechos

Dicha excepción no es dilatoria si no perentoria, por lo que deberá analizarse en el estudio de fondo de la acción intentada por la parte actora.

#### **V. DE LA ACCIÓN.**



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

La parte actora demandó en la vía especial de desahucio, la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado ubicado en plaza \*\*\*\*\* municipio de Yautepec, Estado de Morelos, por la falta del pago de seis mensualidades, así como las que se sigan venciendo.

Para demostrar su dicho, cumpliendo en lo dispuesto por el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor, ofertó como medios de prueba:

La documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha 01 uno de enero del año dos mil diecisiete; documentales a las que se les ha concedido valor probatorio en términos de los artículos 442, 449, y 490 del código procesal en vigor, en razón que si bien es un documento privado el mismo no fue objetado, del cual se advierte que aparece como arrendatario el hoy demandado \*\*\*\*\*y como arrendadora \*\*\*\*\* , empero el demandado refirió que existe falsedad en lo que señala la actora esto porque dice tener contrato verbal por tiempo indeterminado con la parte actora, y que esto ocurrió desde el año de 1996, documentales que si bien fueron objetadas por la parte actora, al argumentar que el contrato de arrendamiento fue realizado en la fecha en que se renovó el contrato, siendo que la propia actora reconoce que se renovó en forma verbal hasta el dos mil veinte a dos mil veintiuno; por lo que no le asiste el derecho de invocar la falsedad en los hechos, pues que en su relatoría de hechos marcado en el número cinco dijo que en enero del dos mil veintiuno le pidió al demandado la desocupación del inmueble en razón que ya habían sido muchos años, y que le había dicho el mismo que en el dos mil

veintiuno lo desocuparía, pero le volvió a insistir, que incluso le pagaba las rentas por adelantado, accediendo la actora ya que se encontraba en mal estado de salud, pero el demandado siguió ocupando el inmueble negándose a pagar su adeudo, manifestando que él quisiera le quita la propiedad porque ya lleva muchos en ella.

Lo anterior se concatena con los ocho recibos de pago de pensiones rentísticas de enero, julio, agosto, septiembre, octubre, diciembre del dos mil veinte; febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, todos del dos mil veintiuno, que el demandado le empezó a firmar debido a su negativa de firmar el contrato de arrendamiento correspondiente.

Documentales a las que también se les concede valor probatorio al tenor de los artículos 442 y 449 del Código Procesal Civil para demostrar la existencia de un contrato de arrendamiento y la obligación del demandado de pagar cierta cantidad de dinero por la ocupación del bien raíz dado en arrendamiento, así como también los pagos que realizó de enero del dos mil veinte a diciembre del dos mil veinte hasta septiembre del dos mil veintiuno.

Asimismo obra la confesión judicial rendida por el demandado en su libelo de contestación de demanda de la que se desprende que *“...Es parcialmente cierto en lo referente a que el suscrito rentó el bien inmueble de la hoy demandada, denominado “restaurante los barandales” pero es falso de toda la falsedad que la actora me rente en la fecha que menciona, o sea el día 01 de enero de año 2017, sino que el suscrito le rento a la C. \*\*\*\*\*dicho inmueble desde el año de 1996, como lo compruebo con los recibos que anexo a la presente contestación, y que el pago que hacía en ese año por la renta de dicho inmueble es la cantidad de un mil*





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2  
\*\*\*\*\*  
VS.  
\*\*\*\*\*  
Especial de desahucio  
Interlocutoria

quinientos pesos, por lo que trata de sorprender a su señoría la hoy actora en el presente juicio miente en sus hechos y por consiguiente a su Señoría. Que la actora \*\*\*\*\* tenemos celebrado un contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, que es falso que en el año de dos mil diecinueve me notificara que tenía que desocupar su local, que no le fue notificado por escrito, es falso que la actora me haya requerido la entrega.es falso de toda falsedad que el suscrito deba rentas a la actora, y sobre todo de los meses de OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO ya que es la actora que no ha querido recibirme el pago de dichas rentas por lo que me vi en la necesidad de consignar dichas rentas a este H.Juzgado en los billetes de depósito número 222284 de fecha de depósito seis de octubre del año dos mil veintiuno, billete de depósito número 222568, de fecha de depósito cuatro de noviembre del año dos mil veintiuno, billete de depósito número 2224421 de fecha de depósito seis de octubre del dos mil veintiuno, por la cantidad cada uno de \$8,500.00 ocho mil quinientos pesos por lo que es falso que el suscrito me quiera quedar con su local o que no quiero pagar la renta, que no hay causal para que cancelen el contrato por tiempo indeterminado verbal que tengo celebrado con la hoy actora, asimismo dijo que la actora no ha querido recibir los pagos de renta de los meses de octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veintiuno y se vio en la obligación de consignar dichas rentas a este H. Juzgado asimismo se han consignado las rentas de los meses de enero, febrero marzo abril y mayo del presente año dos mil veintidós, por lo que no existe ninguna causal para rescindir el contrato verbal por tiempo indeterminado que celebramos la c. \*\*\*\*\*y el suscrito”.

Manifestaciones a las que es de concederle valor probatorio al tenor de lo dispuesto por el ordinal 490 del código Procesal Civil en vigor, ello en razón que el demandado acepta expresamente tener contrato verbal de arrendamiento con la actora; empero aduce no haber dado motivo a la acción de desahucio, puesto que no adeuda pensiones rentísticas; y que la actora es quien se ha negado a recibir dichas pensiones, para ello exhibió los certificados de entero ya citados, a los cuales es de concederles valor probatorio en términos de los ordinales 437 del Código Procesal en vigor al tratarse de documentos públicos expedidos por autoridad judicial administrativa como lo es el Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia, los cuales presentan un sello fechador de recibo y firma de quien recibe el deposito así como la fecha, y que obran visible a fojas 45 a 51 seis certificados de entero por la cantidad de \$8,500.00 (ocho mil quinientos pesos 00/100 M.N) y uno el numero 231334 por la cantidad de \$17,000.99 (diecisiete mil pesos 00/100 M.N) renta por concepto de dos meses; sin embargo dichas consignaciones **no son eficaces para tener por cierto que el demandado no adeuda las pensiones rentísticas que reclama la actora en sus acción de desahucio**, esto porque de los citados documentos que exhibe el demandado y los cuales están debidamente sellados por este Juzgado, se advierte que la beneficiaria de dichas consignaciones lo es **\*\*\*\*\***, **en tanto que la actora y promovente es \*\*\*\*\***; en ese tenor se actualiza la falta de pago de tres o más mensualidades que prevé el ordinal 644-A del Código Procesal en vigor.

Aunado a ello de la confesional a cargo de la parte actora, se desprende que acepta conocer al demandado, niega ser propietaria del bien donde se ubica el restaurante “los barrales”, que desde 1996 el demandado no ha cumplido



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

puntualmente con la renta de su local, que no tiene celebrado un contrato de arrendamiento vigente, que no le entrego puntual las rentas el demandado durante la pandemia, que si ha tenido problemas con el arrendatario \*\*\*\*\* , que no es su deseo rentar el local que ocupa \*\*\*\*\*a otra persona porque dijo va a vender; que no se abstuvo de recibir renta desde el mes de noviembre del dos mil once, que no ha querido pagar, que no se le ha notificado del depósito de rentas, porque deposito a otro nombre, que no tienen celebrado las partes un contrato por tiempo indeterminado, que si ha tenido problemas con su arrendatario \*\*\*\*\*; Que no le han notificado de los billetes de depósito de las rentas de su local; que si le ha notificado a \*\*\*\*\*la desocupación de su local, que si le ha pedido la entrega del local.

Confesional que no le favorece al demandado para acreditar sus hechos que relata en su contestación de demanda. Esto en razón, que al tenor de lo dispuesto por el ordinal 384 del Código Procesal Civil en vigor, solo los hechos controvertidos o dudosos son objeto de la prueba, y no existe en el sumario, ningún medio de prueba que acredite los hechos que relata el demandado en su contestación de demanda, en ese sentido y al actualizarse la falta de pago de más de tres mensualidades rentísticas, se tiene por acreditada la acción de desahucio ejercitada por la parte actora \*\*\*\*\* , sirve al los argumentos vertidos lo que dispone el artículo 384 del Código en la materia que señala:

**“384.-** Sólo los hechos son objeto de la prueba. Sólo los hechos controvertidos o dudosos están sujetos a prueba; el Derecho lo estará únicamente cuando se funde en usos o costumbres o se apoye en leyes o jurisprudencia extranjeras,

siempre que de estas dos últimas esté comprometida su existencia o aplicación. El Tribunal recibirá los informes oficiales que las partes obtengan del Servicio Exterior Mexicano.”.

Medios de convicción que para la resolutora, valorados en lo individual y en su conjunto conforme a las reglas contenidas en la ley, la lógica y las máximas de la experiencia, tal y como lo estatuye el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, son eficaces para demostrar en primer término la existencia de un contrato escrito desde el año dos mil diecisiete, el cual se prorrogó hasta el dos mil veintiuno, sin que exista controversia por ambas partes en la cantidad pactada por el citado arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en plaza \*\*\*\*\* , Estado de Morelos; mensualidades que fueron pactadas por la cantidad de **\$8,500.00 (Ocho mil quinientos pesos 00/100 M.N)** documental a la que se concede valor probatorio pleno al tenor del artículo 436 del Código Procedimental Civil en vigor para el Estado de Morelos, en razón de no haber sido tildado de falso, aun y cuando el demandado señala que dicho contrato no es vigente por haber pactado verbalmente contrato por tiempo indeterminado, empero al no acreditar la falsedad del mismo se tiene por cierto que es el documento mediante el cual se celebró el acuerdo de voluntades por ambas partes, para arrendar el inmueble en cuestión, y que además el demandado omitió cumplir con el pago de más de tres mensualidades por concepto de pensiones rentísticas, esto por que como ya se analizó las documentales que exhibió para acreditar el pago de rentas, no son eficaces para ello, al haber sido depositadas a favor de persona distinta a la parte actora.

Así pues, de la instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana se llega la convicción de que existe un acuerdo de voluntades que tuvo por objeto el arrendamiento de un bien inmueble; que por



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

dicho arrendamiento se pactó la cantidad de **\$8,500.00 (ocho mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, mensual y que el demandado \*\*\*\*\* , dejó de pagar **seis mensualidades**.

En esa tesitura el actor cumplió la carga procesal prevista en el numeral 386 del Código Adjetivo en la materia que impone a las partes la carga de la prueba en este caso al actor a efecto de acreditar sus pretensiones; y que a la letra dice:

*“ARTICULO 386.- Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.*

*En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse.”*

Sirve de apoyo a lo expuesto, la siguiente tesis que a la letra citan:

**“PRUEBAS EN MATERIA CIVIL. OBLIGACIÓN DE LAS PARTES DE APORTARLAS. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA).** De acuerdo con el artículo 275, del Código de Procedimientos Civiles vigente en este Estado, el juzgador puede valerse de cualquier cosa o documento a fin de conocer la verdad e incluso practicar o ampliar diligencias para conocer cabalmente los puntos cuestionados, según lo establece el diverso artículo 276, del citado Código. Sin embargo, ambas facultades no son imperativas sino potestativas del juzgador, que no llegan al extremo de que oficiosamente se allegue pruebas que sólo las partes están obligadas a aportar, pues la materia civil es de estricto derecho, y a ellas corresponde probar su acción o su defensa con los elementos de prueba pertinentes.” PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 289/93. Felicitas Gerhardus viuda de Luque. 19 de enero de 1994.

Por lo anteriormente justipreciado, debe arribarse a la conclusión de que se acredita la acción de **desahucio** prevista por el artículo 644-A del Código Adjetivo en la materia **que hace valer la actora esto es en razón de la falta de pago de tres o más mensualidades** en términos de lo dispuesto la parte demandada en su carácter de arrendatario no dio cumplimiento pues no acredita que cumplió con su obligación de pago.

En mérito de lo anterior, se condena a la parte demandada al pago de las mensualidades vencidas que reclama en su prestación marcada con el inciso b por concepto de pensiones rentísticas de los meses de OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, ENERO, FEBRERO, Y MARZO DE DOS MIL VEINTIDÓS cada mensualidad por la cantidad de \$8,500.00 (ocho mil quinientos pesos 00/100 M.N) que hacen una cantidad total de \$51,000.00 (cincuenta y un mil pesos 00/100 M.N) y las que se sigan venciendo hasta la desocupación del inmueble arrendado, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, apercibido que de no hacerse pago, se procederá al procedimiento de ejecución forzosa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644-K del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual determina:

*“Al hacer el requerimiento se embargarán y depositarán bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado, lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.- El arrendatario podrá antes de la diligencia de remate que se celebre respecto de los bienes embargados librarlos cubriendo las pensiones que adeude”.*

---

<sup>2</sup> *Octava Época*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XIII, Febrero de 1994*  
*Materia(s): Civil. Tesis: XII.1o.36 C. Página: 398*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

En consecuencia, al ser declarada procedente la acción de desahucio y pretensiones de pago del actor del actor se declara procedente la prestación marcada con el inciso **a)** del libelo de demanda del actor consistente en la desocupación y entrega del inmueble arrendado. Y se condena a la parte demandada a la entrega y desocupación del inmueble materia del presente juicio ubicado en plaza \*\*\*\*\*, Morelos, a favor de la parte actora \*\*\*\*\*, o a quien sus derechos legalmente represente, tal y como se le hizo saber AL DEMANDADO en la diligencia de fecha TRECE DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDÓS de conformidad a lo dispuesto por el numeral 644-H que a la letra señala:

*“Si las excepciones fueran declaradas procedentes en la misma resolución, dará el Tribunal por terminada la providencia de lanzamiento, y en caso contrario, en **la sentencia señalará el plazo para la desocupación que será el que falte para cumplirse del señalado en el artículo 644-B (que en el presente juicio son sesenta días)**”*

En acatamiento al precepto legal citado y toda vez que la prevención que se realizó a la parte demandada, en diligencia de emplazamiento respecto de la desocupación y entrega del inmueble, a la fecha notoriamente ya feneció se ORDENA LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA REAL MATERIAL Y JURÍDICA al actor, del inmueble ubicado en plaza \*\*\*\*\*, Morelos.

Autorizándose el lanzamiento en caso de oposición a través del auxilio de la fuerza pública, y fractura de cerraduras en caso de ser necesario y a juicio del ejecutor.

V.- Por lo que respecta a la pretensión marcada con el inciso c) consistente en la entrega física de las llaves, así como sus copias que abre la puerta de entrada y salida del local comercial identificado y ubicado en \*\*\*\*\*, Estado de Morelos, resulta procedente al haberse acreditado su acción, por lo que se ordena hacerle saber al arrendador que deberá poner a disposición de este Juzgado las llaves de acceso entrada y salida del local comercial objeto del juicio.

VI. Respecto a las prestaciones consistentes reclamadas en los incisos d), e) y f) h) es de señalarse que atenta a la acción ejercitada, que es la de desahucio son improcedentes tales prestaciones; esto en concordancia con el criterio establecido en la siguiente tesis de jurisprudencia:

**Registro digital:** 162799

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





## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

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. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Novena Época Materia(s):** Civil **Tesis:** XIX.1o.A.C.58 C **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Febrero de 2011, página 2342 **Tipo:** Aislada

En ese tenor y por cuanto a la prestación marcada con el inciso e) es de señalar que la actora reclama el pago de los daños y perjuicios que se le pudieran haber ocasionado con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado.

Acorde a lo anterior el código civil señala:

**ARTICULO 1258.-** OPCION DEL ACREEDOR POR INCUMPLIMIENTO VOLUNTARIO DE LA OBLIGACION. El acreedor puede optar, cuando la obligación no sea satisfecha voluntariamente, entre exigir el cumplimiento ejecutivo, mediante la intervención coactiva del Estado, cuando ello sea posible, o demandar el pago de los daños y perjuicios por concepto de indemnización compensatoria y moratoria según previene este Código. En las obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea a su cargo. Cuando el acreedor exija el cumplimiento de la obligación, puede demandar también por el pago de los daños y perjuicios moratorios

Por su parte la legislación procesal civil señala:

**ARTICULO 222.-** Pretensiones principales y accesorias. Son principales todas las pretensiones, menos las siguientes, que se consideran accesorias o incidentales:

- I.- Las que nacen de una obligación que garantice a otra, como la de fianza, prenda o hipoteca; y
- II.- Las que tienen por objeto reclamar daños y perjuicios por falta de cumplimiento de un contrato, o bien por actos u

*omisiones sujetos expresamente por la Ley a esa responsabilidad. Extinguida la pretensión principal, no procede en juicio la accesorio; pero, al contrario, extinguida la segunda puede ejercitarse la primera.*

**ARTICULO 110.-** *Condena de frutos, intereses, daños o perjuicios. Cuando hubiere condena de frutos, intereses, daños o perjuicios, se fijará su importe en cantidad líquida o se establecerán, por lo menos, las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación.*

En esa guisa, la parte actora reclama pretensión accesorio consistente en “*los daños y perjuicios que se ocasionaron con motivo de la mora en el pago de las pensiones rentísticas y que se ocasionen en el futuro con motivo de la desocupación del inmueble arrendado.*”

Prestación que se estima procedente condenar a su pago, en razón de ser consecuencia directa del evento dañoso, por falta de cumplimiento de la obligación de la falta de pago de pensiones rentísticas que reclama la accionante; así como de las que se sigan venciendo hasta la desocupación del inmueble; empero y dado que ningún elemento ofreció para establecer su cuantía, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma procedente- Sirve a este razonamiento el criterio orientador de las siguiente tesis:

**“DAÑOS Y PERJUICIOS. DEMOSTRADA LA CONDUCTA ILÍCITA DE LA DEMANDADA, PROCEDE LA CONDENA GENÉRICA, AUNQUE NO SE DEMUESTRE EL MONTO EXACTO QUE SE RECLAMÓ POR AQUEL CONCEPTO.** Si en el juicio se acredita el actuar ilícito de la demandada, corresponde a la autoridad responsable, atendiendo a las constancias de autos, determinar la existencia o no de daños y perjuicios, realizar la condena respectiva, así como, en su caso, si existieran elementos de prueba o si pudieran presumirse de la ley aplicable a la materia del incumplimiento, establecer el monto al que ascienden esos daños y perjuicios. De considerar que carece de elementos de prueba y que no se actualiza alguna presunción legal y acorde a lo pedido por la actora, determinar las bases con las cuales deba hacerse la liquidación, como sería, el periodo durante el cual se causaron o la tasa o valor para su cálculo, y sólo **si no se surten los dos primeros supuestos precisados, podrá hacer una condena genérica y dejará para la ejecución de sentencia la determinación de la importancia y cuantía de los daños y perjuicios**, al no poder fijar en ese momento de la sentencia el importe ni dar las bases con arreglo a las cuales se calcule.



## PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

Sin que sea óbice que la actora reclamara una cantidad fija, porque habiéndose probado los elementos de la acción de reclamación de daños y perjuicios, esto es, el daño, la culpa y el nexo causal, debido a la negativa de pago del cheque por una causa no justificada –siendo un hecho notorio que la falta de entrega de un numerario causa daños y perjuicios–, lo procedente es condenar a su pago. Ello es así, porque sería un contrasentido que habiéndose acreditado la existencia de los daños y perjuicios, que es el elemento fundamental de la acción, no se condene a sus consecuencias, esto es, aunque la acción principal fue, precisamente, el reclamo de daños y perjuicios con unas prestaciones líquidas que fueron materia del juicio; durante la instrucción quedó demostrada la conducta ilícita de la demandada que por su propia naturaleza, falta de pago oportuno de un cheque, se presume que causó daños y perjuicios; de ahí que debe privilegiarse el aspecto sustantivo frente a formalismos, ya que sería denegatorio de justicia dejar de condenar al pago de la obligación probada, por el solo hecho de no acreditarse durante el juicio el monto exacto que se reclamó por los conceptos de daños y perjuicios, como lo ordena el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la justicia debe ser completa y privilegiarse lo sustantivo, y puesto que es derecho y norma jurídica de mayor jerarquía obliga a acatarla. Distinto sería el caso en que no estuviese acreditada la conducta ilícita y la causación de daños y perjuicios, así como el nexo causal, entre ambos porque, entonces, no existiendo prueba de la obligación, es imposible una condena legal a cumplir. DÉCIMO SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.<sup>3</sup>

**DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN SER CONSECUENCIA INMEDIATA Y DIRECTA DEL EVENTO DAÑOSO.** Según el artículo 2110 del Código Civil Federal los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. Al respecto, cabe atribuir el carácter de consecuencias inmediatas de un hecho a aquellas que usualmente suceden, según el curso ordinario y natural de las cosas, en tanto que tienen la calidad de consecuencias mediatas las que resultan solamente de la conexión de un hecho con un acontecimiento distinto. La ley ha querido, pues, excluir del resarcimiento todos aquellos daños y perjuicios que no deriven directa e inmediatamente del evento dañoso, por ser a su vez producidos por alguno de

<sup>3</sup> **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Décima Época Materia(s):** Civil **Tesis:** I.12o.C.36 C (10a.) **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 56, Julio de 2018, Tomo II, página 1479 **Tipo:** Aislada

los efectos del propio evento, quedando entonces limitada la responsabilidad a los primeros, lo que tiene fundamento en que, en caso contrario, no habría límite alguno para la responsabilidad y el obligado tendría que pagar daños y perjuicios en los que su culpa sólo constituyó un factor remoto y parcial. En la inteligencia de que si bien es exacto que se reputan daños y perjuicios no únicamente los presentes o actuales, o que se hayan causado, sino incluso los que necesariamente deban causarse, esto es, los no realizados todavía, pero aptos para justificar una condena inmediata por ser de indudable realización, debe tenerse en cuenta que aun en esta clase de daños y perjuicios es indispensable que deriven directa e inmediatamente del evento dañoso, entendido esto no en cuanto al tiempo en que se actualicen, sino desde el punto de vista de la relación estrecha entre el evento y el resultado. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO<sup>4</sup>

De ahí que se estima procedente la condena de reparación de daños y perjuicios reclamados, y en razón de que no obran datos para calcular su monto, se dejan a salvo los derechos del accionante para hacerlo valer en la vía y forma que proceda en la etapa de ejecución de sentencia.

VII.- Respecto de la pretensión marcada con el inciso e) del libelo de demanda en el que reclama el pago de gastos y costas derivadas de la tramitación del presente juicio **No ha lugar a condenar** a la parte demandada de las prestaciones reclamadas en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, los cuales respectivamente establecen:

**Artículos 168.-** *En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio*

**Artículos 1047.-***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*

---

<sup>4</sup> **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito **Décima Época Materia(s):** Civil **Tesis:** I.8o.C.68 C (10a.) **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 60, Noviembre de 2018, Tomo III, página 2207 **Tipo:** Aislada



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

*de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este código*

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 644-A, 644-B, 644-C, 644-F 644-H, 504,505, 506 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse; y,

### RESUELVE

**PRIMERO.** Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\*probó su acción de desahucio y la parte demandada, no acreditó sus defensas y excepciones.

**TERCERO.** Se condena a \*\*\*\*\*a la **desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia**, en forma definitiva a favor de la parte actora, o de quien sus derechos represente legalmente. Ordenándose el lanzamiento en caso de oposición y autorizándose para su cumplimiento el auxilio de la fuerza pública y la fractura de cerraduras en caso de ser necesario.

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada al **pago** de la cantidad de **\$51,000.00 (CINCUENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M. N)** correspondientes al mes de octubre, noviembre, diciembre del dos mil veintiuno, y enero,

**febrero y marzo del dos mil veintidós** a razón de **\$8,500.00 (ocho mil quinientos pesos 00/100 M.N.)** mensuales; así como de las pensiones rentísticas que continúen venciéndose hasta la entrega definitiva del inmueble arrendado, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia, apercibida que de no realizar el pago se procederá a la ejecución forzosa.

**QUINTO.-** Se condena al demandado **\*\*\*\*\*** al pago de daños y perjuicios, en términos del considerando VI, empero y dado que el accionante ningún elemento ofreció para establecer su cuantía, se dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma procedente.

**SEXTO.-** Se **absuelve** a la parte demandada **de las prestaciones marcadas con los incisos d),f), h)** del pago de **gastos y costas** solicitadas en el presente juicio, por los motivos expuestos en la presente resolución.

**SÉPTIMO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **AIDEE LUDIVINA DOMÍNGUEZ RANGEL**, Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado, por ante su Primer Secretario de Acuerdos Licenciado **VICTOR NELSON VARGAS MENDOZA**, con quien legalmente actúa y da fe.

ALDR/mmng<sup>∞</sup>

En	el	<b>“BOLETÍN</b>	<b>JUDICIAL”</b>	número
_____	correspondiente	al	día	_____de
_____	de	<b>2022</b> ,	se hizo la publicación de la resolución	
que antecede. Conste.				



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE : 241/2022-2

\*\*\*\*\*

VS.

\*\*\*\*\*

Especial de desahucio  
Interlocutoria

En \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de **2022**, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.-  
**Conste.**