



**PODERZJUDICIAL**

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

**Cuernavaca, Morelos; veintinueve de agosto de dos mil veintidós.**

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente número **313/2022-1**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador y parte actora contra \*\*\*\*\*, en calidad de arrendataria, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y;

**RESULTANDOS:**

1.- Mediante escrito presentado el día **doce de mayo de dos mil veintidós**, ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, que por turno correspondió conocer a la Primera Secretaría de este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos; compareció \*\*\*\*\*, promoviendo juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra \*\*\*\*\*, en calidad de arrendador y arrendataria respectivamente, reclamando las siguientes pretensiones:

*"A).- La desocupación y entrega inmediata al suscrito, del bien inmueble materia del presente asunto, conforme a lo que establece el artículo 644-B de la legislación adjetiva Civil aplicable, previniendo a la demandada para que desocupe el inmueble y en caso de no hacerlo se haga uso de los medios de apremio.*

*B).- El pago de la cantidad de **\$78,650.00 (SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N)** por concepto de 55 meses de renta a razón de \$1,430.00 (MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS 00/100 M.N) que de manera mensual dejo de depositar la ahora demandada por certificados de entero en el juzgado Segundo Familiar expediente 428/1997 Tercera Secretaria, más los incrementos de cada año de renta que se cuantificaran en su momento procesal oportuno, tal y como esta autoridad judicial le había ordenado, no omito en mencionar que este arrendataria no cuenta con el contrato de arrendamiento respectivo mismo que se le venció el día 9 de noviembre del año 2015.*

*C).- El pago de daños y perjuicios que se hayan ocasionado y que se me sigan ocasionando en el inmueble hasta su total desocupación, mismos que serán cuantificados en su momento procesal oportuno, ya que no tenemos acceso a dicho bien para poderlos determinar.*

*D).- El pago de gastos y costas que el presente juicio genere.*

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

2.- Por autos de fechas **dieciocho y veintisiete de mayo de dos mil veintidós**, se previno la demanda, la cual fue subsanada, admitiéndose la demanda por auto de fecha **nueve de junio de dos mil veintidós**, interpuesta en la vía y forma correspondiente, ordenando requerir a la demandada \*\*\*\*\*, en su carácter de

arrendataria, para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, encontrarse al corriente en el pago de las rentas pactadas y en caso de no hacerlo, prevenirla para que dentro del término de **treinta días naturales** por tratarse de casa habitación, procediera a desocupar el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* NUMERO \*\*\*, INTERIOR \*\*\*, \*\*\*\*\*, CUERNAVACA, MORELOS C.P. 62000; apercibiéndolo que en caso de no hacerlo, se procedería al lanzamiento a su costa; asimismo en caso de no acreditar encontrarse al corriente en el pago de las rentas, se procedería a embargar bienes de su propiedad para cubrir la cantidad de **\$78,650.00 (SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N)**; por concepto de rentas vencidas y no pagadas, correspondientes a los periodos desde el **mes de junio de dos mil diecisiete a enero de dos mil veintidós**, a razón de **\$1,430.00 (UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS 00/100 M.N.) mensuales**.

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

**3.-** En diligencia practicada el **veintidós de junio de dos mil veintidós**, tuvo lugar el requerimiento de pago y emplazamiento de la demandada \*\*\*\*\*, sin embargo, considerando la certificación de plazo efectuada por la Secretaria de Acuerdos, por auto de fecha **cuatro de julio de dos mil veintidós, se declaró perdido el derecho** a la parte demandada para dar contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose efectuarle las siguientes notificaciones, aún las de carácter personal, a través del Boletín Judicial que edita este Tribunal, haciéndose pronunciamiento respecto a las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose la **CONFESIONAL y DECLARACION DE PARTE** a cargo de la parte demandada \*\*\*\*\*, señalándose fecha para su desahogo; asimismo se admitió la **TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, así como las documentales privadas ofrecidas, sin necesidad de dar vista a la contraria, puesto que al momento de emplazarle a juicio se le corrió traslado con dicha documental, y la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**.



**PODERZJUDICIAL**

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

4.-En diligencia de fecha catorce de julio de dos mil veintidós, se llevo a cabo la entrega del inmueble a la parte actora, en la cual se hace constar que la parte actora manifiesta: **“En este acto recibo a mi más entera satisfacción y de manera voluntaria el inmueble materia del presente juicio en las condiciones en las que se encuentra, siendo todo lo que tengo que manifestar.”**

5.-En fecha veintidós de agosto de dos mil veintidós, se llevo a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, y se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se realiza al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS**

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

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

En adición a lo anterior, es de señalar que el artículo **31** del ordenamiento legal en cita, establece lo siguiente: **“Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía. Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado.”**

Por lo tanto, advirtiéndose que en el presente caso, la parte actora demandó **el pago de 55 (cincuenta y cinco meses) de**

**rentas vencidas**, correspondientes a los periodos **de junio de dos mil diecisiete a enero de dos mil veintidós**, cada uno a razón de **\$1,430.00 (UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, lo que nos arroja un total de **\$78,650.00 (SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**; y considerando que acorde a lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, los Jueces Menores conocerán de los procedimientos cuya cuantía **no exceda de mil doscientas veces** el salario mínimo general vigente en el Estado; se concluye que además este órgano jurisdiccional es competente en **razón de la cuantía.**

Aunado a ello, el inmueble motivo de la controversia, se encuentra ubicado en **\*\*\*\*\* NUMERO \*\*\*, INTERIOR \*\*\*, \*\*\*\*\*, CUERNAVACA, MORELOS C.P. 62000**; resulta válido sostener la competencia de este Juzgado, **en razón de territorio.**

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

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

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

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

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



**PODERZJUDICIAL**

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

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

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

En concepto del que resuelve, **la legitimación procesal de las partes se encuentra debidamente acreditada** con el documento exhibido por la parte actora, consistente en un contrato de arrendamiento celebrado el día **nueve de noviembre de dos mil catorce**, por **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendador y **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria; documental con la que se acredita la relación contractual existente entre las partes, respecto del arrendamiento del bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\* NUMERO \*\*\*, INTERIOR \*\*\*, \*\*\*\*\***, **CUERNAVACA, MORELOS C.P. 62000**; probanza que **no** fue objetada por la parte demandada debido a que no compareció al juicio, **quedando así debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva** de las partes intervinientes en este procedimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se le otorga pleno valor probatorio**.

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

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

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

El artículo **1875** establece que:

*“Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.”*

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

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

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

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

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

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

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



**PODERZJUDICIAL**

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

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

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

Para cuyo efecto la parte actora exhibió un contrato de arrendamiento de fecha **nueve de noviembre de dos mil catorce**, celebrado entre \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador, y \*\*\*\*\* en su carácter de arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* **NUMERO \*\*\*, INTERIOR \*\*\*, \*\*\*\*\* , CUERNAVACA, MORELOS C.P. 62000**, por lo tanto y toda vez que la demandada no ofreció probanza o documental alguna para acreditar de manera fehaciente que se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas, tal y como se observó en la diligencia de fecha **veintidós de junio de dos mil veintidós**, la cual se llevó a cabo de manera personal con la propia demandada \*\*\*\*\* , quien al momento del desarrollo de la misma diligencia manifestó:

***“En este momento no cuento con ningún documento y de una vez te digo, no voy a mostrarte nada ni tampoco voy a firmar; no cuento con bienes que garanticen el pago de la cantidad que usted, me esta requiriendo yo ya no le voy a decir absolutamente nada estoy siendo respetuosa pero yo ya no tengo que decir yo en este momento no tengo ese dinero y yo me voy a arreglar con la señora ADRIANA”***

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

En el caso que nos ocupa, se justifican las afirmaciones de \*\*\*\*\* en su carácter de arrendador en que se apoyó, pues de autos consta que fundó su demanda en la falta de pago de **cincuenta y cinco pensiones rentísticas**, relativas a los periodos de

**junio de dos mil diecisiete a enero de dos mil veintidós**, cada uno a razón de **\$1,430.00 (MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, haciendo un total de **\$78,650.00 (SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)** a nombre de la demandada **\*\*\*\*\*** a efecto de acreditar que la demandada ha omitido dar cumplimiento con el pago de las rentas correspondientes a los meses antes referidos, **los cuales se encuentran adminiculados con el contrato de arrendamiento de fecha nueve de noviembre de dos mil catorce**, en los términos de la cláusula primera del contrato que a su letra dice:

“PRIMERA.- EL arrendatario pagará el día 9 de cada mes y así sucesivamente, cada 9 de cada mes al arrendador la cantidad de \$1,430.00 pesos 00/100 M.n) por concepto de renta mensual”

Asimismo, dichas documentales privadas **no fueron objetadas por la demandada**, por el cual se les **otorga pleno valor probatorio**, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 449 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, **las cuales surten efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente por la demandada**.

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

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

En ese orden de ideas, resulta válido sostener que **se encuentra debidamente acreditada la procedencia del juicio Especial de Desahucio**, en términos del artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente, toda vez que la finalidad del mismo es poner





**PODERERJUDICIAL**

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

en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente litis, al arrendador en el supuesto de que la arrendataria le adeude tres o más pensiones rentísticas del bien inmueble dado en arrendamiento.

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

*"644-A.- De la procedencia del juicio. El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio.*

*644-B. Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. Presentada la demanda con el documento o las justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera 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 del lanzamiento.*

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

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

En mérito de lo anterior, por haber incumplido la demandada \*\*\*\*\* en su carácter de arrendataria, en el pago de más de **cincuenta y cinco mensualidades** de rentas, se le condena a la desocupación y entrega real, física, material y jurídica del bien

inmueble materia de la controversia, ubicado en \*\*\*\*\* NUMERO  
\*\*\*, INTERIOR \*\*\*, \*\*\*\*\*, CUERNAVACA, MORELOS C.P. 62000,

Asimismo, y toda vez que el término de **treinta días** naturales otorgado a la parte demandada para la desocupación del inmueble, el cual empezó al día siguiente de su requerimiento siendo el día **veintitres de junio de dos mil veintidós**, tal y como lo establece el artículo 644-B del Código Procesal Civil en vigor, vencen los citados treinta días por tratarse de casa habitación, el día **TRES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDOS**, atendiendo a que la diligencia de emplazamiento a la demandada \*\*\*\*\*, como ya se dijo, tuvo lugar el veintidós de junio de dos mil veintidós.

Por lo anterior, en términos de lo establecido por los artículos 644-H y 644-J del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, con relación a la prestación **A)**, **no ha lugar a facultar a la fedataria adscrita a efecto de que proceda a ejecutar la diligencia de lanzamiento y ponga en posesión real, física, material y jurídica del inmueble a la parte actora** \*\*\*\*\*, toda vez que dicha recepción del inmueble se llevo a cabo el **catorce de julio de dos mil veintidós**, manifestando la parte actora:

**“En este acto recibo a mi más entera satisfacción y de manera voluntaria el inmueble materia del presente juicio en las condiciones en las que se encuentra, siendo todo lo que tengo que manifestar.”**

Por otra parte, de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con base a su prestación **B)**, se condenar a la demandada \*\*\*\*\*, en su calidad de arrendataria, al pago del importe de **cincuenta y cinco pensiones rentísticas**, correspondientes a los periodos **de junio de dos mil diecisiete hasta enero de dos mil veintidós**, cada uno a razón de **\$1,430.00 pesos 00/100 M.n)** mensuales, haciendo un total de **\$78,650.00 (SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**.

Asimismo a su prestación marcada como **C)**, no ha lugar a condena a la parte demandada \*\*\*\*\* al pago de las pensiones rentísticas subsecuentes que transcurran, toda vez que con fecha **catorce de julio de dos mil veintidós**, se llevo a cabo la entrega del inmueble a la parte actora, quien manifestó:



**PODERERJUDICIAL**

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

“En este acto recibo a mi más entera satisfacción y de manera voluntaria el inmueble materia del presente juicio en las condiciones en las que se encuentra, siendo todo lo que tengo que manifestar.”

Concerniente al pago de **gastos y costas, previstas en la prestación** solicitados en este juicio por la parte actora en su prestación **D)**, se **absuelve** a la demandada \*\*\*\*\* en su carácter de arrendataria, del pago de **costas**, en virtud de la prohibición expresa prevista en los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, mismos que respectivamente determinan:

*“...En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio...” y “... 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...”*

Sin embargo, en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 1047 del Código Procesal Civil en vigor, que refiere:

*“...Las partes reportarán los gastos que se hubieren erogado en el juicio; pero los de ejecución serán siempre a cargo del demandado...”*

En ese único tenor, se **condena** a la demandada al pago de los **gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule.

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

## **RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** La parte actora \*\*\*\*\* , probó la acción que dedujo contra \*\*\*\*\* en calidad de arrendataria, quien no dio contestación a la demanda, siguiéndose el juicio en su rebeldía.

**TERCERO.-** No ha lugar a requerir a la parte demandada la desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, ubicado en \*\*\*\*\* **NUMERO \*\*\***,

**INTERIOR \*\*\*, \*\*\*\*\*, CUERNAVACA, MORELOS C.P. 62000**, toda vez que la recepción del inmueble a la parte actora se llevo a cabo el día catorce de julio de dos mil veintidós, a favor de la parte actora.

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* en su carácter de arrendataria, al pago del importe de **cincuenta y cinco pensiones rentísticas**, correspondientes a los periodos **de junio de dos mil diecisiete a enero de dos mil veintidós**, cada uno a razón de **\$1,430.00 (MIL CUATROCIENTOS TREINTA PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, haciendo un total de **\$78,650.00 (SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)**.

No ha lugar a condenar a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas subsecuentes que transcurran, toda vez que la recepción del inmueble a la parte actora se llevo a cabo el día catorce de julio de dos mil veintidós, a favor de la parte actora.

**QUINTO.-** Se absuelve a la demandada \*\*\*\*\*, del pago de costas solicitadas en el presente juicio, debido a la prohibición expresa en el artículo 1047 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; sin embargo se le condena al pago de los **gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

Así lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **LUIS MIGUEL TORRES SALGADO**, Juez Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado, por ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **SOFIA SANDOVAL BUCIO**, con quien legalmente actúa y da fe.

LTM/arturo