



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, veinticinco de agosto de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **34/2022-2**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovió **XXXXXXXXXX** en su carácter de apoderado legal de **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** en contra la persona moral **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXX** y **XXXXXXX**, en su carácter de fiador, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado con fecha **ocho de febrero de dos mil veintidós**, compareció **XXXXXXXXXX** en su carácter de apoderado legal de **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, demandando en la vía **ESPECIAL DE DESAHUCIO** a la persona moral **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, las siguientes pretensiones:

“1.-LA DECLARACIÓN JUDICIAL EN SENTENCIA DE QUE HA PROCEDIDO EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO POR HABER INCUMPLIDO LOS AHORA DEMANDADOS, EN LA OMISION DEL PAGO DE LAS RENTAS DE LOS MESES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2021 Y ENERO DEL 2022 Y LAS QUE EN LO SUCESIVO SE SIGAN GENERANDO HASTA LA TOTAL CONCLUSIÓN DEL PRESENTE JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

2.- LA DECLARACION EN SENTENCIA DEFINITIVA DE LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE SITO EN CALLE IGNACIO CONMONFORT NO. 10 DESPACHO NO. 5 COLONIA CENTRO DE CUERNAVACA, MORELOS.

3.- LA DECLARACIÓN EN SENTENCIA DEFINITIVA DEL PAGO DE LAS RENTAS DE LOS MESES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2021 Y ENERO DEL 2022 Y LAS QUE EN LO SUCESIVO SE SIGAN GENERANDO HASTA LA TOTAL CONCLUSIÓN DEL PRESENTE JUICIO, HASTA POR LA CANTIDAD DE \$XXXXXX (XXXXXXXXXX). ya con IVA y menos retenciones fiscales a razón de \$XXXXXX cada una más I.V.A. menos

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

retenciones fiscales. ASI COMO LA ORDEN DE EMBARGO SOBRE BIENES PROPIEDAD DE LOS DEMANDADOS QUE GARANTICEN EL PAGO DE LAS RENTAS ADEUDADAS.

4.- LA DECLARACIÓN EN SENTENCIA DEFINITIVA DEL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO.” (SIC)

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

2.- En auto de **nueve de febrero de dos mil veintidós**, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, ordenándose requerir a la parte demandada para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados estar al corriente en el pago de las rentas, y de no hacerlo, se le previniera para que dentro del término de **SESENTA DÍAS** precediera a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba; en ese mismo acto y en caso de que no justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas, se le embargaran bienes de su propiedad suficientes a garantizar la cantidad de **\$XXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)**, importe de las rentas desde el mes de **noviembre y diciembre de dos mil veintiuno**, y **enero de dos mil veintidós**, poniéndolos en depósito de la persona designada por el actor bajo su responsabilidad. Asimismo, que con las copias simples exhibidas, se corriera traslado para que en el término de **CINCO DÍAS** diera contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones que tuviera; asimismo, se ordenó requerirle para que señalara domicilio en esta Ciudad para oír y recibir notificaciones, **apercibiéndole** que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se le harían por medio del **Boletín Judicial**.

4. Con fecha **veintidós de febrero de dos mil veintidós**, previo citatorio, la Actuaría de la adscripción, dio cumplimiento a lo ordenado por auto de nueve de febrero de dos mil veintidós, emplazando a la persona moral **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**,



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

en su carácter de fiador, entendiendo la diligencia con la empleada de las personas buscadas **XXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatarios; **sin que se decretara embargo alguno.**

5. Por auto de **dos de marzo de dos mil veintidós**, se tuvo en tiempo y forma al demandado **XXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por hechas las manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que consideró pertinentes, asimismo enunció las pruebas que a su parte corresponden, ordenándose dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera.

En auto diverso de esa misma fecha se tuvo a **XXXXXXXXXXXXX** en su carácter de apoderado legal de **la persona moral XXXXXXXXXXXX**, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por hechas las manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que consideró pertinentes, asimismo enunció las pruebas que a su parte corresponden, ordenándose dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera.

6. Mediante auto de **veintitrés de marzo de dos mil veintidós**, se tuvo en tiempo y forma contestando a la parte actora la vista ordenada en auto de once de marzo de dos mil veintidós; en ese mismo auto se señaló día y fecha para la audiencia de pruebas y alegatos, y se **admitieron** las pruebas ofrecidas por la parte **actora** consistentes en: **la confesional y declaración de parte** a cargo de la persona moral denominada **XXXXXXXXXXXXXXXXX**, **conducto de su apoderado legal; la confesional y declaración de parte** a cargo de **XXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador; **la documental privada** marcada con el número 7 y 8, ; **la documental pública** marcada con el número 9 y 11; **la testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXX**.

Se **admitieron** las pruebas del **demandado XXXXXXXXXXXXX**, consistentes en: **la confesional y declaración de parte** a cargo de **XXXXXXXXXXXXX**; se admite la **prueba testimonial** a cargo de **XXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**; **la presuncional en su doble aspecto legal y humana** y **la instrumental de actuaciones.**

Del **demandado** XXXXXXXXXXXX, oferto sus probanzas por conducto de su **apoderado legal**, de las que **se admitieron**: **la confesional y declaración de parte** a cargo de XXXXXXXXXXXX; se admite la **prueba testimonial** a cargo de XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXX; **la presuncional en su doble aspecto legal y humana** y la **instrumental de actuaciones**.

7. En audiencia de **veintisiete de abril de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la **audiencia de pruebas y alegatos** prevista por el artículo **644-F** del Código Procesal Civil en vigor, y encontrándose debidamente preparada, se procedió al desahogó de la **confesional** a cargo del demandado XXXXXXXXXXXXXXXX ofertada por la parte actora, se hizo constar que no compareció al desahogo de la misma el demandado, ni persona que legalmente la represente, no obstante de encontrarse debidamente notificado como se desprende de autos, por lo que **se le declaró confeso** de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales;

En el uso de la voz a la **parte actora** se **desistió** del desahogo de la **prueba de declaración de parte** a cargo de XXXXXXXXXXXX y de XXXXXXXXXXXXXXXX, en su carácter de fiador, a lo que la titular de los autos acordó que se le tenía a su más entero perjuicio y responsabilidad por desistido de la prueba referida.

En esa misma fecha de desahogo la **confesional** a cargo de XXXXXXXXXXXXXXXX, ofertada por la parte actora, se hizo constar que no compareció al desahogo de la misma el demandado, ni persona que legalmente la represente, no obstante de encontrarse debidamente notificado como obre en autos, por lo que **se le declaró confeso** de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales.

Se desahogó la prueba testimonial a cargo de XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXX, ofrecida por la parte actora en sus términos.

El desahogo de la prueba **confesional y declaración de parte** a cargo de la parte actora XXXXXXXXXXXXXXXX, se declaró **desierta**; así como



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

la **testimonial** a cargo de los atestes **XXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXX**, ofertada por el demandado **XXXXXXXXXXXXX**, se declaró desierta.

8. Por auto de fecha tres de mayo de dos mil veintidós se ordenó llevar a cabo la inspección judicial a través de la fedataria de la adscripción para efecto de hacer la entrega provisional del bien inmueble ubicado en **CALLE XXXXXXXXXXXXXXXX**.

9.- Con fecha **veintitrés de mayo de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la diligencia de inspección judicial ordenada en auto de tres de mayo de la presente anualidad.

10.- Por audiencia de fecha **ocho de junio de dos mil veintidós**, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, y al no existir prueba pendiente que desahogar, se pasó a la etapa de **alegatos**, se tuvieron por formulados los de la parte actora y ante la incomparecencia sin justa causa de la parte demandada, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo valer, y con esa misma fecha se citó a las partes para dictar la sentencia definitiva que en derecho corresponde.

11.- Mediante auto dictado el **veinte de junio de dos mil veintidós** se autorizó el plazo de tolerancia para el dictado de la sentencia definitiva.

12.- Por auto de fecha **veintisiete de junio de dos mil veintidós**, se dejó sin efectos la citación para dictar sentencia definitiva ordenada en auto de ocho de junio de dos mil veintidós, toda vez que no se desahogaron las pruebas ofertadas por la parte demandada **XXXXXXXXXXXXX** señalando las **NUEVE HORAS DEL DÍA ONCE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIUNO**, para que tuviera verificativo la audiencia prevista por el numeral 644-F del Código Procesal Civil en vigor.

13.- En diligencia de fecha **once de agosto de dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la **Audiencia** a que se refiere el numeral 644-F del Código Procesal Civil en vigor, haciéndose constar la incomparecencia de las partes actora y demandada y sus abogados patronos, se procedió al desahogó de la **confesional, declaración de parte** a cargo de la actora **XXXXXXXXXX** y **testimonial a cargo de**

XXXXXXXXXXXXXXXX, ofertadas por la parte demandada, se hizo constar que no compareció al desahogo de la misma la parte actora, ni persona que legalmente la represente, no obstante de encontrarse debidamente notificado como se desprende de autos, por lo que **se le declaró desierta de las pruebas confesional, declaración de parte a cargo de XXXXXXXXXXXXX y TESTIMONIAL a cargo de XXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXX** que ofreció la parte demandada; en tales consideraciones y atendiendo al estado procesal que guardaba el presente juicio y en relación a lo establecido por el artículo **502** del Código Procesal Civil en vigor, **se ordenó turnar los autos para dictar la sentencia definitiva correspondiente**; lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio con fundamento en lo dispuesto por los artículos **30, 31, 34, 1034** del Código Procesal Civil del Estado, **75**, fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en virtud de que las prestaciones reclamadas no superan la cuantía señalada para este Juzgado y el inmueble materia del arrendamiento base de la acción se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado Menor; asimismo, en la **cláusula décimo sexta** del contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora como base de acción, las partes se sometieron expresamente a la Jurisdicción y competencia de los Tribunales de esta Ciudad.

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



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

Sustenta al anterior razonamiento, la Jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 576, XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo rubro y texto ordenan:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la

procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”

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

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

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

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

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

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

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



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

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

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

En ese tenor, en la especie, la legitimación procesal de las partes quedó plenamente acreditada, pues la actora **XXXXXXXXXX** en su carácter de apoderado legal de **XXXXXXXXXXXXXX**, quien acreditó su personalidad con poder notarial número **67,488** de fecha veintisiete de agosto del año dos mil diez, expedido por el Licenciado **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** aspirante a notario público en funciones del fedatario sustituto de la notaría pública **5** de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos y del Patrimonio del Federal actuando por la Licenciada **XXXXXXXXXX**, y en virtud de que la misma no fue objetada se le confiere **valor probatorio pleno** en términos de lo dispuesto en el artículo 437 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, demandado a la persona moral **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendataria por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, fue debidamente emplazado, quienes comparecieron a juicio por su propio derecho sin que durante el procedimiento se haya acreditado alguna limitación en cuanto a sus capacidades de ejercicio.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, esta quedó debidamente acreditada en autos mediante el contrato de arrendamiento de fecha **quince de enero de dos mil veinte**, exhibido por la parte actora como base de la presente acción, del cual se deduce que la actora actora **XXXXXXXXXXXXXX** en su carácter de apoderado legal de **XXXXXXXXXXXXXX**, celebró contrato de arrendamiento

con el demandado a la persona moral **XXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendataria por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, respecto del bien inmueble ubicado en **CALLE XXXXXXXXXXXXXXXXX**; ya que de dicho documento se advierte la relación contractual entre la parte actora quien es la arrendadora y el demandado en su calidad de arrendatario, respecto del bien inmueble en líneas precedentes citado, con la que se acredita la legitimación procesal tanto activa como pasiva y en consecuencia supone la existencia de un derecho, que sólo puede ser materia de juicio y de análisis por el órgano jurisdiccional si queda debidamente demostrado, por lo que en tal sentido, en la especie, se debe analizar si se encuentran acreditados los actos en que la parte actora funda su acción, y en consecuencia, el interés jurídico del actor en este juicio.

Robustece lo anterior, la Jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 351, Tomo VII, Enero de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que indica:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.
Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable”.

IV. Toda vez que los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendataria por conducto de su apoderado legal



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

XXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXX, en su carácter de fiador, , dieron contestación a la demanda entablada en su contra, por sistemática se procede al estudio de las manifestaciones que vertió en la misma.

De la lectura del escrito de contestación de los demandados persona moral XXXXXXXXXXXX en su carácter de arrendataria por conducto de su apoderado legal XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXX, en su carácter de fiador XXXXXXXXXXXX se deduce que opusieron expresamente las **defensas y excepciones** consistentes en:

“...**LA EXCEPCION DE PRESUNCION DE PAGO.-** en virtud que en la actualidad las rentas que se reclaman fueron totalmente pagadas en tiempo y forma dentro de los primeros cinco días de cada mes de acuerdo a lo establecido dentro del contrato de arrendamiento de fecha quince de enero del año dos mil veinte, además que nunca fuimos requeridos de pago por parte del arrendador, lo que se acreditara en su momento procesal oportuno.

LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO DE LA ACTORA.- en virtud de que mi representada, siempre cumplió con su obligación de pago de rentas y la accionante no justifica con medio de prueba alguno que se le adeude cantidad alguna, lo que acreditare en su momento procesal oportuno...”.

En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las defensas y excepciones aludidas, se hace mención que la Juzgadora tiene la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere, examine aquellas otras; ante ello, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, ya que el espíritu del legislador es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como

se haga; lo que tiene a poyo en la Tesis en Materia Civil de la Octava Época, con número de Registro **214059** de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XII, Diciembre de 1993, página 870, que dice:

“EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS. Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga.”

En ese orden de ideas resulta improcedente la excepción **DE PRESUNCIÓN DE PAGO**, que hacen valer los demandados, aludiendo que a la fecha no adeudan cantidad alguna por concepto de pago de rentas vencidas. Asimismo en las manifestaciones realizadas en su capítulo de hechos de su escrito de contestación de demanda en la que manifiestan que no adeudan ninguna cantidad por concepto de renta, lo que acreditara en su momento procesal oportuno indicando que se han pagado las rentas a la actora no acreditan con documentales que han realizado el pago oportuno de las pensiones rentísticas de los meses de noviembre y diciembre del 2021 y enero del 2022, que le son reclamadas en este juicio y en las que la actora funda su acción.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo **386** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

“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.”

Establecido lo anterior, respecto a las excepciones consistentes en **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO DE LA ACTORA**, Es infundada la excepción de falta de acción y de derecho, toda vez que no constituye una excepción propiamente, sino que se trata de una defensa cuyo objeto es el de retardar el curso de la acción o para destruirla y constituye la simple negación del derecho ejercitado que consiste en arrojar la carga de la prueba al actor y a obligar al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo que definitivamente se hace al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia registrada con el número 1013829, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicada en el Apéndice 1917- Septiembre 2011, Tomo V. Civil Segunda Parte-TCC Primera Sección-Civil Subsección 2-Adjetivo, Octava Época, página 1370, que a la letra dice:

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

Tomando en consideración que las probanzas que ofertaron los demandados **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendataria por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXX**,

en su carácter de fiador a efecto de acreditar sus defensas y excepciones, en su escrito de contestación de demanda, ofrecieron diversas probanzas, de las cuales **se admitieron**: la **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto legal y humana**, las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica; la **testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXX**, en audiencia celebrada el once de marzo de dos mil veintidós se hizo constar, que no presento a sus testigos **declarándose desierta** dicha probanza, por causas imputables a su oferente; Asimismo en audiencia de fecha once de agosto de dos mil veintidós tuvo verificativo la **testimonial** a cargo de **XXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXX**, se hizo constar que la parte demandada **XXXXXXXXXXXXX**, no presento a sus testigos haciéndole efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha veintisiete de junio de dos mil veintidós, **declarándose desierta** dicha probanza.

Asimismo, en cuanto a las pruebas **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana** y la **instrumental de actuaciones** que ofrecieron los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, a la mismas se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **493, 494, 495, 498** y **499** del Código Procesal Civil en vigor, sin embargo de las constancias que corren agregadas en autos, no se advierten elementos de convicción que aporten credibilidad a su dicho y que acrediten los hechos en que fundan las excepciones y defensas que opusieron, ni tampoco justificaron de manera alguna estar al corriente de los pagos de rentas que se le reclama.

El anterior criterio, en lo conducente, comulga con la Jurisprudencia I.11o.C. J/18, con número de registro **166732**, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito y publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, que señala:



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.

Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

Por las consideraciones relatadas, atendiendo a los hechos y argumentaciones de las partes y al acervo probatorio ofrecido en el sumario, los que se valoraron en lo particular y administrativamente, atendiendo a las leyes de la lógica, la experiencia, en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil vigente para esta Entidad Federativa, se llega a la firme convicción de que es **infundada las defensas y excepciones** que opusieron los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, concluyendo que las probanzas ofertadas por los demandados, no son suficientes para acreditar sus manifestaciones, ya que no acreditan el haber cubierto ni una de las rentas que se les reclaman o haber realizado consignación alguna respecto del pago de pensiones rentísticas que le son reclamadas en este juicio y que son la base de la acción de desahucio de la parte actora.

Una vez analizadas las defensas y excepciones hechas valer por los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** y fiador,; conviene pronunciarse respecto de la **legitimación en la causa**, la cual quedó debidamente acreditada en autos mediante el contrato de arrendamiento de fecha **quince de enero de dos mil veinte**, exhibido por la parte actora como base de la presente acción,

del cual se deduce que la actora **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de apoderado legal de **XXXXXXXXXX** contra celebró contrato de arrendamiento con el demandado **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, respecto del bien inmueble consistente en **CALLE XXXXXXXXXXXXXXXX**; al cual se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo **436, 445 y 490** del Código Procesal Civil, en virtud de haber sido plenamente reconocido por la parte actora y los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador; con lo cual que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes, arrendadora y arrendataria, y la obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato.

V. Toda vez que los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, comparecieron a juicio, así también, de las constancias que corren agregadas, se advierte que el mismo no ha hecho pago de las prestaciones reclamadas, no obstante el emplazamiento realizado al mismo el día **veintidós de febrero de dos mil veintidós**, donde se les hizo saber de la demanda instaurada en su contra, así como el término concedido para desocupar el bien inmueble materia de litis.

No existiendo cuestión previa que resolver, se procede a analizar el fondo del presente juicio, el artículo **1875** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos que señala:

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



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

Por su parte, el artículo **644-A** del Código Procesal Civil vigente en el Estado establece:

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

En el presente asunto la parte actora **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de apoderado legal de **XXXXXXXXXXXX**, demandando en la vía **Especial de Desahucio** a la persona moral **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, las pretensiones descritas en el resultando número uno de esta resolución, los cuales fueron precisados mediante escrito 2883 de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno consistentes en:

“...1.-LA DECLARACIÓN JUDICIAL EN SENTENCIA DE QUE HA PROCEDIDO EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO POR HABER INCUMPLIDO LOS AHORA DEMANDADOS, EN LA OMISION DEL PAGO DE LAS RENTAS DE LOS MESES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2021 Y ENERO DEL 2022 Y LAS QUE EN LO SUCESIVO SE SIGAN GENÉRANDO HASTA LA TOTAL CONCLUSIÓN DEL PRESENTE JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

2.- LA DECLARACION EN SENTENCIA DEFINITIVA DE LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE SITO EN CALLE IGNACIO CONMONFORT NO. 10 DESPACHO NO. 5 COLONIA CENTRO DE CUERNAVACA, MORELOS.

3.- LA DECLARACIÓN EN SENTENCIA DEFINITIVA DEL PAGO DE LAS RENTAS DE LOS MESES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2021 Y ENERO DEL 2022 Y LAS QUE EN LO SUCESIVO SE SIGAN GENERANDO HASTA LA TOTAL CONCLUSIÓN DEL PRESENTE JUICIO, HASTA POR LA CANTIDAD DE \$XXXXXXX (XXXXXXXXXXXX). ya con IVA y menos retenciones fiscales a razón de \$XXXXXXX cada una más I.V.A.

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

menos retenciones fiscales. ASI COMO LA ORDEN DE EMBARGO SOBRE BIENES PROPIEDAD DE LOS DEMANDADOS QUE GARANTICEN EL PAGO DE LAS RENTAS ADEUDADAS.

4.- LA DECLARACIÓN EN SENTENCIA DEFINITIVA DEL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO..." (SIC)

De los hechos expuestos por la actora en su escrito inicial de demanda, se advierte que la misma funda su acción en base al contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, de fecha **quince de enero de dos mil veinte**, del cual se deduce que **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de **apoderado legal de XXXXXXXXXXXX**, celebró contrato de arrendamiento con el demandado persona moral **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de **arrendatario**, por conducto de su **apoderado legal XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXX**, en su carácter de **fiador**, respecto del bien inmueble consistente en **CALLE XXXXXXXXXXXXXXXX**, y de la cláusula **SEGUNDA** del mismo, se deduce que las partes pactaron que el término del referido contrato de arrendamiento sería de **DOCE MESES para ambas partes; "a partir del día quince de enero de dos mil veinte, por lo que concluirá el día quince de enero de dos mil veintiuno"**, documental privada a la cual se le otorga **valor y eficacia probatoria pleno** en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 449 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que no fue objetada por la parte demandada a efecto de negar la relación contractual, y surte sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente.

Sumado a que tal y como se deduce de la diligencia de emplazamiento de fecha **veintidós de febrero de dos mil veintidós**, que obra en el expediente en que se actúa, se notificó a los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de **arrendatario**, por conducto de su **apoderado legal XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de **fiador**, y **previo citatorio la persona con quien se entendió la diligencia dijo llamarse XXXXXXXXXXXX**, y ser **empleada de la persona buscada**, sin que se advierta de dicha actuación que el demandada justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación, encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas.



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

Al respecto cabe señalar que con base al propio contrato de arrendamiento y a la afirmación hecha por la arrendadora en el sentido de que el arrendatario le adeuda rentas, correspondía a los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, acreditar lo contrario, en virtud de que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra tal como lo establece el artículo **386** de Código Procesal Civil en vigor, lo que en la especie no aconteció, ya que si bien los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, comparecieron al presente juicio, cierto es también que durante el procedimiento no acreditó estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman, ni con recibos de pago, ni con certificados de entero, limitándose a referir en su escrito de contestación que no incumplió en el pago de las mismas, sin acreditarlo, por lo tanto lo cierto es que **los demandados han omitido el pago total de las rentas que se les reclaman en presente juicio.**

El anterior criterio, en lo conducente, comulga con la Jurisprudencia I.11o.C. J/18, con número de registro 166732, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito y publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, que señala:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.

Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

Aunado a lo anterior, obra en autos la **confesional** ofrecida por la parte actora, a cargo de los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, y ante la incomparecencia injustificada de los mismos **se les declaró confesos** de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales, arrojando medularmente la probanza en mención que los demandados aludidos reconocen: Que conoce al representante legal de la C. **XXXXXXXXXXXX**, que tiene conocimiento que el contrato de arrendamiento lo concertarían con el Apoderado Legal de la C. **XXXXXXXXXXXX**; Que en la cláusula décimo octava se pactó que el absolvente aceptaba todos los actos relativos al contrato la C. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** seria representada por el C. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**; Que se celebró contrato de arrendamiento con fecha 15 de enero del 2020; Que los absolventes celebraron el contrato de en su carácter de arrendatario y fiador respectivamente, que el inmueble motivo del contrato que arrendaron es el ubicado en CALLE **XXXXXXXXXXXX**; Que el C. **XXXXXXXXXXXX** en representación de la moral **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, firmo el contrato de arrendamiento de fecha 15 de enero del 2020, que tienen conocimiento que el contrato de arrendamiento se concertó por un año forzoso para ambas partes; Que tienen conocimiento que el contrato feneció el día 14 de enero de 2021; Que en la cláusula primera del contrato base de la acción se pactó por concepto de renta la cantidad de **\$XXXXXXXXXX** mensuales de renta más I.V.A.; Que en la cláusula primera del contrato base de la acción se pactó por concepto de renta mensual con I.V.A., la cantidad de **\$XXXXXXXXXX**; Que se pactó que se tendría que pagar la renta mensual los días 15 de cada mes; Que pactó en la cláusula primera del básico de la acción que pagarían la renta en el domicilio del arrendador; Que en la cláusula primera del basal el arrendatario y fiador declararon conocer el domicilio del arrendador donde pagaría la renta; Que en la cláusula primera del basal se pactó que sin necesidad de requerimiento pagaría la renta pactada; Que los absolventes deben la renta del mes de noviembre del 2021 y enero, febrero, marzo y abril del 2022; Que los absolventes carecen de los



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

recibos fiscales de pago de las rentas de los meses de noviembre y diciembre de 2021, así como de los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2022; Que los absolventes fueron requeridos de del pago de las rentas que adeudan; Que los absolventes fueron requeridos de pago en el local arrendado; Que el absolvente fue requerido de pago de pago los días 20 de noviembre y 20 de diciembre del 2021; Que los absolventes se abstuvieron de pagar las rentas adeudadas; Que los absolventes tienen conocimiento que en la cláusula primera del básico se pactó una pena por mora en el pago de las rentas; Que la pena por mora en el pago de rentas sería a razón del 10% mensual, mas, sobre la renta pactada; Que los absolventes se abstuvieron de pagar la pena por mora en que incurrieron de las rentas de los meses de noviembre y diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo y abril del 2022; Que los absolventes carecen de documentos que justifiquen haber pagado las rentas que adeudan de los meses de noviembre y diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo y abril del 2022; que los absolventes han omitido consignar las rentas que adeudan de los meses de noviembre y diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo y abril del 2022; Que en la cláusula primera y novena del basal los absolventes se obligaron a pagar el Impuesto al Valor Agregado de cada renta generada; Que en la cláusula decima segunda del basal los absolventes se obligaron a pagar los servicios que utiliza el local arrendado; Que en la cláusula decima novena del básico de la acción se pactó que el contrato empezaba a regir el 15 de enero del 2020 y fenecía el 14 de enero del 2021; Que los absolventes antes de la presente demanda cubrió las rentas pactadas; Que los absolventes dieron motivos para demandar la vía y forma propuesta; circunstancias que implican la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, a la que se le **otorga valor y eficacia probatoria** en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, por no existir prueba en contrario que la desvirtúe, aunado a que la misma se encuentra adminiculada con el contrato de arrendamiento de fecha 15 de enero de dos mil veinte; en virtud de que dicha declaración constituye una confesión expresa de que efectivamente suscribió el contrato de arrendamiento y del adeudo de

las rentas requeridas por la parte actora; ya que se acepta la verdad de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas a cargo del obligado, sobre todo cuando se realiza de manera lisa y llanamente, confesión judicial de la que se advierten robustecidos los hechos argumentados por la parte actora en el curso respectivo, sustancialmente respecto de que efectivamente firmaron de mutuo acuerdo el contrato de arrendamiento base de la presente acción y que adeudan las rentas solicitadas por la accionante; en la que **fictamente** el citado demandado al no haber comparecido al desahogo de tal prueba, no obstante de que la misma se encontraba debidamente notificada, acepto lo antes expuesto. Por lo que dicha **confesional** resulta dable otorgarle valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor dentro del Estado de Morelos, en razón de no haber sido objetadas por la parte contraria; al haberse desahogado con las formalidades de ley, amén de dicha prueba no se encuentran desvirtuada por ningún medio probatorio que le reste eficacia jurídica.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, registrada con el número 167289, correspondiente a la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949, cuyo rubro y texto indican:

CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

Por último la parte actora oferto las pruebas **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana** y la **instrumental de actuaciones**, a la mismas se les **otorga valor probatorio** pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **493, 494, 495, 498 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, sin embargo de las constancias que corren agregadas en autos, ello al estar en presencia de actuaciones judiciales y de presunciones que surgen a partir de un hecho acreditado no debe desestimarse que para poder estar en posibilidades de establecer la presuncional, debe ser a partir de un hecho acreditado, lo cual desde luego acontece en el presente asunto, pues ha quedado debidamente probada la acción intentada por la parte actora; y con respecto a la instrumental de actuaciones, ésta se encuentra acreditada al constituirse con todas las constancias que obran en autos.

A mayor abundamiento la tesis VI 2o. C389 C, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del sexto circuito, y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, visible en el Tomo XX, agosto de 2004, en su página 1657 y que es del tenor siguiente:

“PRUEBA PRESUNCIONAL HUMANA. PARA ESTABLECERLA ES IMPRESCINDIBLE QUE LA INFERENCIA JUDICIAL SE REALICE A PARTIR DE UN HECHO PLENAMENTE ACREDITADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

El artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla establece: "Presunción es la consecuencia que la ley o el Juez deducen de un hecho conocido, para averiguar la verdad de otro desconocido; la primera se llama legal y la segunda humana.". En tales condiciones, para establecer una presunción, en este caso humana, por provenir del juzgador y no de la ley, es imprescindible que la inferencia judicial se realice a partir de un hecho plenamente acreditado y no de la misma presunción, pues hacerlo, claramente invierte el orden lógico en que la norma transcrita está redactada. Dicho en otras palabras, la ley señala que la presunción nace de un hecho probado y no que un hecho no probado nace de la presunción, lo cual es entendible, porque de otro modo se caería en el extremo de estimar como ciertos hechos conceptuados únicamente en el intelecto del Juez, lo que evidentemente resulta incompatible con la pretensión de búsqueda de la verdad real consignada en el artículo 443 de la legislación procesal invocada". A la luz de las

consideraciones anteriores, a criterio de este Juzgador, existen elementos de prueba suficientes para tener por acreditada la falta de pago total de las rentas por parte de los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**; **en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora.**

A la luz de las anteriores consideraciones, a criterio de esta Juzgadora, existen elementos suficientes para tener por acreditada la falta de pago de las rentas por parte de los demandados **persona moral XXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador; **en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora.**

VI. Por consiguiente, respecto a la prestación marcada con el número **1)** habiendo quedado acreditado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentfísticas convenidas, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil que establece: **“El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”**; resulta procedente condenar a los demandados **persona moral XXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, al pago de la cantidad total de **\$XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX)** por concepto de pensiones rentfísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **noviembre y diciembre del 2021, y enero del 2022**, a razón de **\$XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX)**, **cada una**, más las que se siguieron venciendo hasta el día hábil siguiente en que surtió efectos la notificación del auto de tres de mayo de dos mil veintidós, en que se ordeno poner posesión material y jurídica del inmueble motivo de este juicio a la parte actora, previa solicitud de la abogada patrono Licenciada **XXXXXXXXXXXX**, mediante escrito de tres de mayo de dos mil veintidós, para que entrara nuevamente en posesión, es decir, el **veintitrés de mayo de dos mil veintidós**, **previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.**



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

Lo anterior se refuerza con la **jurisprudencia** 1a./J.106/2012/10a.) Primera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo 1, enero de 2013, página 467, registró 2002456, que estatuye:

“ARRENDAMIENTO. PARA QUE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DEL INMUEBLE ARRENDADO AL TRIBUNAL LIBERE AL ARRENDATARIO DEL PAGO DE RENTAS, SE REQUIERE DE LA PREVIA NOTIFICACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN AL ARRENDADOR Y QUE EL JUEZ LA APRUEBE.

Conforme a la regulación legal del ofrecimiento de pago y consignación, es necesario notificar al acreedor para que manifieste lo que a su derecho convenga y que con posterioridad, el juez determine si aprueba o no la consignación. Por otra parte, acorde al carácter bilateral y sinalagmático del contrato de arrendamiento, la liberación del arrendatario de la obligación del pago de rentas debe coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, para darle oportunidad a éste de revisar su estado e informar al tribunal si el juego de llaves consignado está completo y corresponde al inmueble arrendado. Asimismo, si el arrendatario no es liberado del pago de rentas en forma automática al entregar un juego de llaves al juzgado, tendrá el interés de impulsar el procedimiento para que se notifique en breve al arrendador y éste reciba el inmueble, cumpliendo así con la obligación a su cargo, sin que lo anterior implique que la consignación o restitución de la posesión del inmueble deba quedar al capricho del arrendador, puesto que será el juez quien determine si aprueba o no la consignación después de darle vista. Sin que sea óbice a lo anterior, que si el juez llegase a determinar que el arrendador se ha negado injustificadamente a recibir el inmueble, puede aprobar la consignación y tenerla por hecha desde que las llaves fueron entregadas al tribunal. Por lo tanto, la mera entrega de las llaves al juez es insuficiente para extinguir la obligación de pago de rentas a cargo del arrendatario, toda vez que para ello se requiere de la notificación de la consignación al arrendador para que manifieste lo que a su derecho convenga, y que el juez la apruebe atendiendo a la legislación, a lo pactado en el contrato, y a las circunstancias particulares del caso.

VII.- Por consiguiente, respecto a la prestación marcada con el número **2)**, Se condena a los demandados **persona moral XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, a la desocupación y entrega del bien inmueble ubicado en **Calle XXXXXXXXXXXX**, que de hecho **ya existe**, dado que de las constancias que integran el sumario, se advierte que en diligencia de **Inspección Judicial de veintitrés de mayo de dos mil veintidós**, practicada la fedataria adscrita a esta Juzgado, hizo contar en el acta respectiva que el inmueble se encontraba vacío. En consecuencia, se ordena que por conducto del actuario adscrito a este Juzgado, y utilizando el juego de llaves que puso a disposición de este juzgado los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, se haga la entrega REAL, MATERIAL Y JURÍDICA a la actora **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de apoderado legal **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, del inmueble objeto de este juicio, ubicado en “Calle XXXXXXXXXXXX”, levantando el acta circunstanciada respectiva.

VIII.- En relación al pago de **GASTOS Y COSTAS** que con motivo de la tramitación del presente juicio se reclaman en el número **3)**, toda vez que ha quedado acreditado el incumplimiento de los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, en el pago de rentas y dado que la presente sentencia es adversa a sus intereses, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** en relación con el **156**, ambos del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente condenarlo al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, previa liquidación, no así al pago de costas en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** del mismo ordenamiento.



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

IX. Por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 691 del Código Procesal Civil, se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario al considerando VII de este fallo, apercibidos que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, se les requerirá de pago de lo condenado y en el supuesto de que no lo realice, una vez hechos los tramites de Ley se procederá a embargar bienes suficientes de su propiedad y con su producto se hará pago a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente.

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

R E S U E L V E

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

SEGUNDO. La parte actora **XXXXXXXXXXXXXX** en su carácter de apoderado legal de **XXXXXXXXXXXXXX** acreditó su acción de desahucio y los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, no acreditó estar al corriente en el pago de rentas que se le reclaman, aún y cuando compareció a juicio, y opuso defensas y excepciones no las acredito; por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio.**

TERCERO. Se condena a los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter

de fiador, a la desocupación del bien inmueble ubicado en **Calle XXXXXXXXXXXX**, que de hecho **ya existe** por los motivos expuestos en el considerando **VII** de esta resolución; en consecuencia, se ordena que por conducto del actuario adscrito a este Juzgado, y utilizando el juego de llaves que puso a disposición de este juzgado los demandados persona moral **XXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, en su carácter de fiador, se haga la entrega REAL, MATERIAL Y JURÍDICA a la actora **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de apoderado legal de **XXXXXXXXXXXXXXXX** del inmueble objeto de este juicio, ubicado en "**Calle XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**", , levantando el acta circunstanciada respectiva.

CUARTO.- Se condena a los demandados **persona moral XXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, al pago de la cantidad total de **\$XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX)** por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **noviembre y diciembre del 2021, y enero del 2022**, a razón de **\$XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX)**, **cada una**, más las que se siguieron venciendo hasta el día hábil siguiente en que surtió efectos la notificación del auto de tres de mayo de dos mil veintidós, en que se ordeno poner posesión material y jurídica del inmueble motivo de este juicio a la parte actora, previa solicitud de la abogada patrono Licenciada **XXXXXXXXXXXX**, mediante escrito de tres de mayo de dos mil veintidós, para que entrara nuevamente en posesión, es decir, el **veintitrés de mayo de dos mil veintidós, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.** Lo anterior por los motivos expuestos en el considerando **VI** de esta resolución.

QUINTO.- Se condena a los demandados **XXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario por conducto de su apoderado legal **XXXXXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, previa liquidación; **no así al pago de costas** en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** de la Ley Adjetiva de la Materia en vigor en la



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

Entidad. Lo anterior por los motivos expuestos en el considerando **VIII** de esta resolución.

SEXTO.- Se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario al considerando **VII** de este fallo, **apercibidos** que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, se les requerirá de pago de lo condenado y en el supuesto de que no lo realicen, una vez hechos los tramites de Ley se procederá a embargar bienes suficientes de su propiedad y con su producto se hará pago a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así lo resolvió y firma el Licenciada **MARTHA ADRIANA FLORES AGUILAR**, Juez Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado, ante la Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CLAUDIA BERENICE RODRÍGUEZ APAC**, con quien actúa y da fe.

MAFA/ggl.

En el “BOLETÍN JUDICIAL” Número _____ correspondiente al día _____ de _____ de **2022**, se hizo la publicación de Ley de la resolución que antecede. Conste.

En _____ de _____ de **2022**, a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- Conste.



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.
EXPEDIENTE: 034/2022-2.
SENTENCIA DEFINITIVA.

PODER JUDICIAL

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

X. En relación al pago de **GASTOS Y COSTAS** que con motivo de la tramitación del presente juicio se reclaman en el inciso **B)**, toda vez que ha quedado acreditado el incumplimiento del demandado **DOMINGO MATÍAS ALANIZ**, en el pago de rentas y dado que la presente sentencia es adversa a sus intereses, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** en relación con el **156**, ambos del Código Procesal Civil en vigor, resulta procedente condenarlo al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, previa liquidación, no así al pago de costas en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** del mismo ordenamiento.

*****En las prestaciones reclamadas por la parte actora en el que: Requiere a este órgano jurisdiccional “ *la declaración judicial en sentencia de que ha procedido el juicio especial de desahucio por haber incumplido los ahora demandados, en la omisión del pago de las rentas de los meses de noviembre y diciembre del 2021 y enero, febrero, marzo y abril del 2022, y las que se sigan generando hasta la total conclusión del presente juicio; Así como la desocupación y entrega del bien inmueble sito en CALLE IGNACIO CONMORFORT NO. 10 DESPACHO NO.5 COLONIA CENTRO DE CUERNAVACA, MORELOS; el pago de las rentas de los meses de noviembre y diciembre del 2021 y enero, febrero, marzo y abril del 2022 y las que se sigan generando hasta la total conclusión del presente juicio hasta por la cantidad de **\$11,334.72 (ONCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS 72/100 M.N)**, ya con I.V.A. menos retenciones fiscales a razón de **\$3,630.00 cada una más I.V.A. menos retenciones fiscales**”, cuestiones que ya fueron otorgadas y ordenadas por auto de exequendo de nueve de febrero de dos mil veintidós*