



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARIA**

1

**H.H. Cuautla, Morelos, a diez de enero
del dos mil veintidós**

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **332/2021**, relativo al juicio **especial de desahucio** promovido por ***** en contra de *****

R E S U L T A N D O

1.- Con fecha veinticinco de junio del dos mil veintiuno, ***** **mediante escrito presentado con folio número 365**, compareció ante este juzgado, promoviendo juicio especial de desahucio en contra de ***** señalando como pretensiones las siguientes:

A) La desocupación y entrega del bien inmueble materia del arrendamiento ubicado en *****, por la falta de pago de más de tres mensualidades.

B) El pago de la cantidad de \$75,000.00 (setenta y cinco mil pesos 00/100 M.N) por concepto del pago de rentas vencidas y/o atrasadas correspondientes al mes de febrero al mes de junio todos estos del año 2021 y las que se sigan generando hasta la desocupación del inmueble arrendado, lo anterior por las razones y consideraciones expuestas en la presente

C) El pago de intereses moratorios correspondientes al 6% sobre el monto de las rentas adeudadas correspondientes al mes de febrero al mes de junio todos estos correspondientes al año 2021 y las que se sigan generando hasta la desocupación del inmueble arrendado.

D) El pago de gastos y costas que origine la tramitación del presente juicio

2.- Mediante auto de fecha veintiocho de junio del dos mil veintiuno, se admitió a trámite la demanda planteada, se ordenó el llamamiento a juicio de desahucio a la moral demandada, requiriéndole acreditará el pago de las rentas reclamadas.

3.- Previo citatorio dejado por la fedataria, al representante legal o persona con capacidad para entender la diligencia ordenada para la moral demandada, y al no esperar persona que acreditará su personalidad, se entendió la diligencia de emplazamiento con la empleada de la moral demandada, por así haberlo manifestado, quien recibió copias de la demanda, del contrato basal y documentos anexos, e interpelada para que en el término de sesenta días desocupara la localidad al no acreditar el pago de las rentas ni recibos de consignación a través de la empleada de la moral demandada, por lo que fue debidamente emplazada a juicio

4.- El veinticuatro de septiembre del dos mil veintiuno a través de su apoderado legal, la demandada produjo contestación a la demanda entablada en su contra, negando en general los hechos aducidos por la parte actora y oponiendo defensas y excepciones.

5.- Mediante auto de fecha tres de noviembre del dos mil veintiuno se admitieron para



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARÍA**

3

la actora las siguientes probanzas; La confesional a cargo de la moral demandada, la documental consistente en el contrato de arrendamiento de fecha dieciséis de julio del dos mil diecisiete, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto. Por cuanto a la moral demandada se admitieron la Confesional A cargo de la parte actora, y la instrumental de actuaciones y la presuncional en su aspecto legal y humana.

6.- Mediante auto de nueve de noviembre del dos mil veintiuno se tuvo por presente a la parte moral demanda a través de sus autorizados exhibiendo las llaves de acceso del inmueble arrendado por referir haberlo desocupado, ordenándose al fedatario la entrega provisional, diligencia que se cumplió en fecha veintidós de noviembre del dos mil veintiuno haciéndose entrega del inmueble a la parte actora.

7.- Desahogada la audiencia de pruebas y alegatos prevista en el artículo 644 F del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, a la que las partes contendientes asistieron, y se desahogaron las pruebas admitidas, con fecha quince de diciembre del dos mil veintiuno, se citó a las partes para oír sentencia, la cual se dicta hoy al tenor de los siguientes:

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

I.- Este Juzgado Menor Mixto, es competente para conocer y fallar en el presente caso, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 34, fracción III, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

En adición a lo anterior, es de señalar que el artículo **31** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, 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...."

Concatenado a lo anterior, el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que establece que los Jueces Menores conocerán de los procedimientos cuya cuantía **no exceda de mil doscientas veces** el valor diario de la unidad de medida y actualización, en consecuencia; se concluye que además este órgano jurisdiccional es competente en razón de la cuantía.

II.- La legitimación *ad processum* de las partes se encuentra debidamente acreditada en autos, con las documentales consistentes en



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARÍA**

5

contrato de arrendamiento certificado por el notario público número setenta y nueve del Estado de México de fecha **dieciséis de julio del dos mil diecisiete**, celebrado entre ***** en su carácter de arrendataria, y ***** a través de su apoderada legal en su carácter de arrendador, respecto del inmueble ubicado en *****.

Documental privada a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 1238 del Código Adjetivo en vigor, en razón de que dicho contrato celebrado acredita que la actora ***** otorgó en arrendamiento un inmueble ubicado en ***** constituyéndose con el carácter de arrendataria y como arrendadora la moral ***** a través de su apoderada legal, documento que no fue objetado por la contraparte.

III.- Para lograr una mejor comprensión del asunto, se citan en síntesis los hechos aducidos por las partes.

En esencia, la actora *** asevera:**

Que el dieciséis de julio de dos mil diecisiete celebró contrato de arrendamiento con la moral demandada ***** respecto del inmueble ubicado en *****, por un año forzoso, transcurriendo la ocupación del inmueble hasta la fecha en que promueve la acción de desahucio, esto

sin que el arrendatario y el arrendador manifestaran su voluntad de firmar otro contrato, sin embargo continuó arrendando la moral demandada e inicialmente pactaron la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 MN,) mensuales, y en el año del dos mil diecinueve pactaron como precio del arrendamiento la cantidad de \$15,000.00 (quince mil pesos 00/100 M.N.), como lo pretende acreditar con los recibos de arrendamiento fiscales que agrego del mes de agosto del dos mil veinte a enero del dos mil veintiuno.

Que la moral demandada ha dejado de pagar las rentas correspondientes al mes de febrero, marzo, abril, mayo y junio del año dos mil veintiuno, en los términos y condiciones pactados en la cláusula segunda del contrato inicial de arrendamiento, y por cantidad que dice pactaron la cual es mayor que en el contrato basal.

Que no obstante su incumplimiento de pago, la moral demandada sigue ocupando el inmueble arrendado sin pagar la renta respectiva, por lo que se solicita el pago y cumplimiento de las prestaciones reclamadas.

Mientras que la moral demandada a través de su apoderada legal sostiene en su contestación de demanda esencialmente lo siguiente:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARIA**

7

Que ha cumplido con sus obligaciones que la ley le impone como inquilino y la actora pretende aumentar en un 50% (cincuenta por ciento) el valor de la renta. Niega que en el contrato basal se haya estipulado el 6% sobre el monto de las rentas adeudadas, y que al no surgir un nuevo contrato de arrendamiento se actualiza la tacita reconducción entre las partes, objetando los recibos de arrendamiento en los que la actora pretende cobrar la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N) mensuales por concepto de renta. (foja 32 de la contestación de demanda).

De esta forma quedó integrada la litis en la especie, de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 369 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que establece lo siguiente:

Artículo 369. Fijación del debate judicial. Los escritos de demanda y de contestación a ella fijan en primer lugar el debate. En el caso de reconvención, se establecerá la controversia judicial, además, con la contrademanda; y, si la hubiere, por la respuesta que presente el actor.

IV.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS.- Es menester dilucidar que la moral demandada a través de su apoderada legal invocó las siguientes excepciones y defensas, tendientes a destruir la acción y las pretensiones de la parte actora.

1. Por cuanto a la excepción denominada OBSCURIDAD DE LA DEMANDA, la misma deviene improcedente, toda vez que el concepto de este *iudex natural*, el escrito inicial de demanda no se encuentra redactado en términos obscuros e imprecisos; y en lo que interesa además refirió la parte demandada que en efecto no se firmó otro contrato de arrendamiento por escrito, ante la omisión de ambas partes, pero si manifestó sin lugar a dudas la cantidad inicial y la última cantidad que por concepto de arrendamiento pactaron, de manera tal, que la demandada ***** a través de su apoderada legal *****, como acredita su personalidad con el instrumento público número 120,448 ciento veinte mil cuatrocientos cuarenta y ocho, el cual obra en los autos precisamente a foja 39 reverso del presente expediente y en la foja 2 dos, el nombramiento de la apoderada legal consecuentemente se advierte que a través del escrito de contestación estuvo en facultades de producir su contestación respectiva, negando las pretensiones y hechos aducidos por la actora *****, por lo que no se estima procedente dicha excepción de oscuridad, siendo aplicable por similitud de razones el siguiente criterio jurisprudencial:
Época: Sexta Época, Registro: 272031,
Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada,



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARÍA**

9

Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen XXII, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 329.

OSCURIDAD DE LA DEMANDA,

EXCEPCION DE..- Por oscuridad de la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impidan al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funde. Pero si se dice que se pide la reivindicación de un predio, cuyo nombre se expresa, y que está comprendido dentro de un terreno que abarca varias fracciones, el demandado podrá decir que no conoce este predio porque con los datos que aparecen en la demanda no lo puede determinar, mas no podrá alegar oscuridad en el libelo, puesto que con toda claridad se le demanda la reivindicación de un predio conocido ordinariamente con el citado nombre, que se halla ubicado dentro de otro predio cuyos linderos si se especificaron. Cuestión distinta es saber si ese predio tiene tales linderos o dimensiones y si se identifica con otro del mismo nombre, lo cual ya ve propiamente a la identificación del inmueble que se pretende reivindicar y constituye ciertamente uno de los elementos de la acción reivindicatoria. Por lo que en tales condiciones, la demanda no fue oscura, aunque el actor haya omitido mencionar las colindancias del predio cuyo nombre expresó, limitándose a designarlo con un nombre y a manifestar que se encuentra comprendido dentro de otro mayor cuyos linderos si especificó.- Amparo directo 4511/58. Rafael Cerano Méndez. 30 de abril de 1959. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

2. Ahora bien, respecto a la excepción. **SINE ACTIONE AGIS** . La misma no es propiamente una excepción, puesto que no es otra cosa que la negación de la demanda, ya que solo tiene como propósito el arrojar la carga de la prueba a la parte actora para demostrar las

aseveraciones vertidas, como hechos constitutivos de la acción emprendida; en la especie, los hechos que constituyen la acción de desahucio.

Es aplicable al respecto el siguiente criterio de jurisprudencia:

Octava Época, Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 54, Junio de 1992, Materia(s): Común, Tesis: VI. 2o. J/203, Página: 62.

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.- Segundo Tribunal Colegiado Del Sexto Circuito.- Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.- Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.- Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.- Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARÍA**

11

Alberto González Alvarez.- Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

3. La de falta de acción y de derecho de pretender el cobro de la cantidad de \$75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N) acotando que su representada únicamente adeuda a la actora la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N) de las rentas de febrero a junio del presente año, a falta de acuerdo entre las partes.

Dicha excepción deviene improcedente, en razón de que su acción la sustenta en el hecho de tener el carácter de arrendataria, amén de que se ha acreditado ya la legitimación (ad caussam) de la actora para ocurrir al presente juicio. en razón de que argumenta la falta de pago de tres o más mensualidades del inmueble arrendado como lo prevé el artículo 644-A del Código Procesal Civil en el Estado; es decir que en el contrato basal la demandada aceptó el carácter de arrendataria de la aquí actora, como se desprende del contrato de arrendamiento celebrado inicialmente entre las partes., actualizándose el derecho de la actora a cobrar por el uso y disfrute del bien arrendado que como lo señala la demandada admite haber

omitido el pago de las pensiones de los meses de febrero a junio del dos mil veintiuno, aun y cuando discrepan respecto de la cantidad pactada. Ahora bien, la demandada hace referencia a la falta de derecho de pretender el cobro de \$75,000.00 (setenta y cinco mil pesos 00/100 M.N) alegando que únicamente adeuda la cantidad de **\$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N), cuestión que se dilucidara más adelante.**

4.-Por cuanto a la excepción de non mutatis libellis resulta improcedente dado que la actora no modifico ni introdujo nuevos hechos a los ya narrados, ni tampoco ejercitó más pretensiones que las que se fijaron en la Litis inicialmente.

5. y 6. Las derivadas de la improcedencia en el pago de los intereses moratorios a la tasa legal, la falta de acción y derecho para reclamar gastos y costas en el presente juicio, no son propiamente excepciones sino defensas, que se tasaran en la valoración de la acción ejercitada.

En ese tenor, y dado que no se acreditó ninguna de las excepciones planteadas por la demandada, se procede al estudio de la acción principal; para ello es necesario establecer el marco jurídico establecido por los artículos 644-A, y, 644-L del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que disponen:



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARÍA

13

Artículo 644-A. De la procedencia del juicio.- El Juicio de Desahucio procede cuando se exige la desocupación de un 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 otra bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.

Artículo 644-L.- Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata.

En el caso concreto que nos ocupa, se tiene que la relación contractual celebrada entre la parte actora ***** como arrendadora, y de ***** en su calidad de arrendatario, respecto al inmueble **ubicado en ******* se acredita con **el contrato de arrendamiento** celebrado entre la actora y la demandada en fecha dieciséis de julio del dos mil diecisiete, operando sobre éste la tacita reconducción en sus términos al no haber celebrado uno nuevo ambas partes como se acredita con los hechos expuestos por la parte actora en su escrito inicial y la parte demandada en su contestación de demanda, quien reconoce haber celebrado dicho contrato de arrendamiento sobre el inmueble afecto.

Documental a la que se le concede valor **probatorio**, como documento privado en términos del artículo 437 y 490 de la ley adjetiva civil en vigor, y que es eficaz para acreditar que ambas partes pactaron arrendamiento respecto del inmueble afecto, y que la **acción de desahucio que hace valer la actora lo es en razón de la falta de pago de tres o más mensualidades** en términos de lo dispuesto por el artículo 644-A del código Adjetivo en la materia; dado que dichos documentos no fueron objetados por ninguna de las partes, sino todo lo contrario, la parte demandada acepta haber suscrito dicho contrato, y hace valer la tacita reconducción al no haberse realizado nuevo contrato de arrendamiento.

De igual manera, con la prueba confesional desahogada a cargo de la parte demandada a través de su apoderada legal, (fojas 98,99)en la que se advierte que acepta que celebró contrato de arrendamiento con la aquí actora, respecto del inmueble ubicado *****, y que a través de la cláusula segunda de dicho contrato se obligó al pago de la cantidad de diez mil pesos por concepto de la renta de dicho inmueble en forma mensual, negando en lo esencial que a partir del año dos mil diecinueve haya pactado con su representada la cantidad de quince mil pesos como precio del arrendamiento en los mismos términos y condiciones del contrato base; sin embargo acepta que dejó de pagar la renta mensual respecto de los meses que señala la actora es decir, manifestó **“reconozco el adeudo de**



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARÍA**

15

cincuenta mil pesos por concepto de rentas vencidas en el contrato base de la acción,” a favor de la parte actora en razón del arrendamiento del inmueble ya señalado.

Prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 427 y 490 del Código Procesal en vigor en la materia, esto en razón de que se concatena con los hechos señalados por la actora en relación a que se pactó contrato de arrendamiento con la moral demandada, y omitió pagar las mensualidades de los meses de enero a junio del dos mil veintiuno, pero niega la cantidad aumentada es decir acepta el adeudo por la renta a razón de diez mil pesos pero no la de quince mil pesos, sin que exista ninguna prueba que acredite que se pactó el aumento de mensualidades, bajo esa tesis se revierte la carga de la prueba a la parte actora.

Sirve el argumento señalado lo sostenido en la jurisprudencia emitida por el más alto tribunal de la nación que señala lo siguiente:

Registro digital: 196939
RENTA, EL MONTO DE LA, ESTIPULADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CORRESPONDE ACREDITARLO AL ARRENDADOR. Para determinar a quién incumbe la carga de la prueba, debe observarse que aun cuando la ley positiva establezca el principio de que al actor corresponde probar, que no tiene obligación de acreditar los hechos negativos, a no ser que impliquen una afirmación expresa, entre otras reglas, el juzgador deberá realizar

un análisis constante acerca de las circunstancias especiales de cada caso para determinar las dificultades que se presenten en la práctica y atribuir correctamente la carga probatoria, sin descuidar que esta figura procesal opera de manera diversa en dos campos: a) en materia de obligaciones, el actor prueba los hechos que suponen la existencia de la obligación y el reo los hechos que suponen la extinción de ella; b) en materia de hechos y actos jurídicos, tanto el actor como el reo prueban sus respectivas proposiciones, de acuerdo con las reglas que fijen en ese punto los códigos adjetivos respectivos; partiendo de dichas premisas, cuando existe controversia sobre el monto de las pensiones rentísticas derivadas del contrato de arrendamiento, debe considerarse que la relación contractual existente entre el arrendador y arrendatario generan obligaciones, entre las que se encuentra la estipulación del pago de una renta; luego, si la discusión de los contendientes versa sobre el monto de ese concepto, es obvio que ese hecho, al estar inmerso en una obligación, en el actor (arrendador) recae la carga de demostrarlo, máxime si resulta un hecho constitutivo de su acción, atento lo dispuesto por los artículos 223 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León y 286 del código adjetivo del Estado de Jalisco, que consignan el principio regulador de la prueba, de cuyo tenor se advierte que el actor está obligado a probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; siguiendo con las reglas de la aplicación de las leyes de la prueba, cuando el accionante comprueba los hechos que son fundamento de su demanda, como, por ejemplo, el monto de la renta, si su contraparte alega uno menor, está obligada a acreditar su afirmación, en virtud de que se le revirtió la carga probatoria, porque el actor probó la adquisición de un hecho constituido a su favor. Contradicción de tesis 15/97. Entre las sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito. 26 de noviembre de 1997.

Instancia: Primera Sala Novena Época **Materia(s):** Civil

Tesis: 1a./J. 2/98 **Fuente:** Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta.

Tomo VII, Enero de 1998, página 138

Tipo: Jurisprudencia

Ahora bien, de la prueba confesional que rindió la parte actora a la luz de la valoración de la prueba, la lógica y la sana crítica y en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil solo merece valor indiciario, para acreditar la relación contractual con la demandada, no así para acreditar que se pactó aumento de mensualidades rentísticas, esto es así, dado que de las posiciones que contesto solo se limita a decir que se pactó el aumento de numerario para el



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARÍA**

17

arrendamiento desde el año dos mil diecinueve; en tanto que no señala ni en su escrito inicial de demanda ni en sus contestaciones a la posiciones con quien específicamente lo pactó, pues se trata de una empresa, y dicho pacto y acontecimiento resulta incierta para tener por demostrado que si se pactó aumento en las pensiones; de ahí que, solo se limita a reiterar los hechos expuestos en su demanda inicial, acreditándose con ello que en efecto celebro contrato de arrendamiento con la demandada, que al concluir el plazo de arrendamiento, no se pactó nuevo contrato, tampoco se llevó a cabo alguna acción contemplada en las cláusulas pactadas en el mismo, omitiendo con ello ambas partes reclamar el cumplimiento de lo ahí pactado; no obstante la acción que se analiza en el presente juicio, es la de **falta de pago**; en razón de lo anterior y de que no existe ninguna probanza que permita estimar que se haya pactado una cantidad mayor a la ya establecida, es que se estima procedente que se actualiza la tacita reconducción de dicho contrato, que invoca la parte demandada, pues se advierte que el contrato base concluyó en fecha primero de agosto del dos mil dieciocho, mientras que la arrendataria continuó ocupando el inmueble y realizando el pago de rentas, pues la actora refiere en sus hechos que dejó de pagar las rentas a partir del mes de febrero a junio del dos mil veintiuno; de lo que se colige que durante todo el año dos mil dieciocho al dos mil

diecinueve, la moral demandada continuo realizando el pago de las mensualidades, por lo que ninguna de las partes hizo uso del derecho contenido en las cláusulas contenidas en el basal de la acción; motivo por el cual opera la tacita reconducción.

En síntesis, la parte actora no acredita con ningún otro medio idóneo que a partir del año dos mil diecinueve se haya pactado el aumento de la mensualidad por concepto de arrendamiento, como lo refiere en sus hechos y pretensiones, al señalar que se pactó el pago de \$15,000 (quince mil pesos 00/100 M.N) ello no obstante que exhibe recibos de arrendamiento de los meses de agosto a enero del dos mil veintiuno, de los cuales se advierte que la actora emitió dichas facturas, sin embargo al analizar su contenido se aprecia en el rubro de forma de pago se encuentra la leyenda “por definir” esto es que no acredita fehacientemente que la parte demanda haya estado realizando el pago de quince mil pesos mensuales a partir del año dos mil diecinueve

A mayor abundamiento, y siendo necesario definir el significado de una factura que es “aquella representación digital de un tipo de comprobante fiscal CFD que está apegada a los estándares definidos por el SAT comprueba la transacción comercial entre un comprador y un vendedor o servicio y obliga al comprador a realizar el pago que expide el productor de un bien o servicio para un tercero, lleva el IVA percutido”. siendo diferente el concepto de factura recibida y emitida, por lo que no obstante que dichas facturas privadas, ante la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARÍA**

19

negativa de la parte demandada de haber pactado el numerario de quince mil pesos por concepto de arrendamiento; pero si admitir la falta de pago de tres o más mensualidades , pactadas por la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N,) siendo insuficientes por si solas las facturas para acreditar que se pactó el monto de las pensiones rentísticas por la cantidad de quince mil pesos, de ahí que es fuerza concluir que además operó la tacita reconducción, por lo que dichas documentales privadas las cuales fueron objetadas por la demandada son insuficientes por si mismas para acreditar dicho pacto de aumento de pensiones rentísticas; aunado a lo anterior no se acredita la comprobación de certificación digital por parte del Servicio de Administración Tributaria.

Sirve a dicho argumento, el criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la nación en la siguiente tesis que señala:

Tesis

Registro digital: 205150

FACTURAS, CARECEN DE VALOR PROBATORIO SI NO SE ENCUENTRAN CORROBORADAS POR OTROS ELEMENTOS DE CONVICCIÓN. Si en un procedimiento de tercería excluyente de dominio se aporta la prueba documental privada consistente en una factura expedida en favor del reclamante que ampara la venta del mueble descrito en la demanda, la misma, por sí sola, es insuficiente para acreditar la propiedad que se atribuye el tercerista sobre dicho bien, por tratarse de un documento desprovisto de eficacia probatoria en contra de quienes le son ajenos y que no fue corroborada por otros elementos de convicción que permitieran obtener la evidencia del derecho de propiedad que esgrime el tercerista.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito **Novena Época**
Materia(s): Civil **Tesis:** I.3o.C. J/2 **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo I, Mayo de 1995, página 253 **Tipo:** Jurisprudencia

Respecto de las pruebas ofrecidas por las partes como la presuncional en su doble aspecto legal y humana e **instrumental de actuaciones, que ofrecen ambas partes únicamente** favorecieron a los intereses de la parte actora, puesto que de la instrumental de actuaciones, se encuentra acreditada la relación contractual de la que emana la acción, y dado que no prosperaron las excepciones invocadas por la demandada, se concluye acreditada la acción principal consistente en que la moral demandada en su carácter de arrendataria omitió el pago de más **de tres pensiones rentísticas**, pues así lo manifestó en su contestación de demanda y en las posiciones formuladas en la prueba confesional que ya fueron analizadas al aceptar que adeuda la cantidad de **\$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N)**, por concepto de rentas de los meses de febrero a junio del dos mil veintiuno, es decir de cinco mensualidades a razón de lo pactado en el contrato basal inicial, al haberse actualizado la tacita reconducción.

Por lo anteriormente justipreciado, es procedente la acción de desahucio prevista por el artículo 644-A del Código Adjetivo en la materia ejercitada por la accionante en su carácter de arrendadora *****,
al haberse acreditado la falta de pago de tres o más mensualidades de la arrendadora en este caso de la ***** respecto de las pensiones rentísticas



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARÍA**

21

vencidas que reclama la parte actora, no obstante que al haberse actualizado la tácita reconducción del contrato de arrendamiento celebrado en el mes de julio del dos mil diecisiete, y al no haber acreditado fehacientemente que se pactó una cantidad diversa a la plasmada en el citado contrato de arrendamiento, se tiene actualizada la tacita reconducción.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado, y toda vez que la actora solicita en sus pretensiones se condene al pago de rentas vencidas como se observa de su pretensión marcada con el inciso b) en consecuencia la parte demandada deberá pagar a la parte actora la cantidad de **\$10,000.00 (diez mil pesos 00 /100 M.N)** por concepto de arrendamiento por cada mes vencido, cantidad que fue pactada en el basal de fecha dieciséis de julio del dos mil diecisiete, al actualizarse la tácita reconducción, incurriendo la moral demandada en la falta de pago de los meses de febrero a junio del dos mil veintiuno, como lo señalo la actora; haciendo un total de **\$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N)**, a razón de **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N)** por cada mes, más las que se generaron hasta la entrega formal del inmueble arrendado, lo que ocurrió el día veintidós de noviembre del dos mil veintiuno, rentas que se siguieron venciendo y

deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, apercibida que de no hacerse pago, se procederá al embargo de bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644-K del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual determina:

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

En consecuencia, al ser declarada procedente la pretensión principal, al haberse actualizado la tácita reconducción del contrato de arrendamiento entre la actora y la demandada, de fecha dieciséis de julio del dos mil diecisiete, que se acredita principalmente con la confesión judicial y a través de su contestación de demanda de la moral demandada, y contrato de arrendamiento en el que aparece como titular de ese derecho la actora ***** respecto del inmueble ubicado en *****, documento que le faculta para arrendar; consecuentemente quedó de igual forma acreditada la falta de pago de las pensiones rentísticas que reclama la parte actora; por consiguiente, se condena a la demandada ***** a la entrega y desocupación del inmueble materia del arrendamiento **ubicado en *******, a favor de la parte actora ***** tal y como se le hizo saber en la diligencia de fecha *quince de septiembre de dos mil*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARÍA**

23

veintiuno, de conformidad a lo dispuesto por el numeral 644-H que a la letra señala:

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

En acatamiento al precepto legal citado y toda vez que la prevención que se realizó a la moral demandada, en diligencia de emplazamiento respecto de la desocupación y entrega del inmueble, **lo cual ya aconteció**, en razón de que en fecha veintidós de noviembre del dos mil veintiuno fue entregado a la actora el inmueble en forma real, material y jurídica como se ordenó en auto de fecha nueve de noviembre del dos mil veintiuno.

Por lo que respecta a la pretensión marcada con el inciso C en el que reclama el pago de intereses moratorios correspondientes al 6% sobre el monto de las rentas adeudadas correspondientes al mes de febrero al mes de junio, todos esto correspondientes al año 2021 y las que se sigan generando hasta la desocupación del inmueble arrendado. **No ha lugar a condenar** a la parte demandada de las prestaciones reclamadas en el inciso C por ser materia de diverso juicio.

V. Respecto del pago de **gastos y costas**, marcado en el inciso **D)** se **absuelve** a la parte demandada en su calidad de arrendatario, del pago de **gastos y costas**, en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, los cuales respectivamente establecen:

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

Artículos 1047.-*En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles. Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este código*

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 105, 106, 644-H, 721 y 722 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse; y,

R E S U E L V E

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

SEGUNDO. La parte actora ***** probó parcialmente su acción y la parte demandada



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARIA**

25

***** en su calidad de arrendatario, no acreditó sus excepciones.

TERCERO. Se condena a ***** a la desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, en forma definitiva a favor de la parte actora, o de quien sus derechos represente legalmente, lo cual ya aconteció provisionalmente en fecha veintidós de noviembre del dos mil veintiuno.

CUARTO. Se condena a la parte demandada ***** al **pago** de la cantidad de **\$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.)** Respecto de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de febrero a junio del dos mil veintiuno a razón de **\$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.)** mensuales; apercibida que de no realizar el pago se procederá al embargo de bienes de su propiedad para cubrir el numerario de las pensiones reclamadas.

QUINTO. Se condena a la moral demandada por conducto de quien legalmente le represente, al pago de las pensiones rentísticas que se continuaron venciendo hasta la entrega provisional del inmueble arrendado las cuales serán computadas a razón de **\$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.)**

mensuales, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se **absuelve** a la parte demandada ***** de la prestación marcada con el inciso C por no ser materia del presente juicio.

SÉPTIMO. - Se **absuelve** a la parte demandada del pago de **gastos y costas** solicitadas en el presente juicio, por los motivos expuestos en la presente resolución.

OCTAVO . NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **AIDEE LUDIVINA DOMÍNGUEZ RANGEL**, Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado, por ante su Segunda Secretaría de Acuerdos Licenciada **GEORGINA RENDÓN XIXITLA**, con quien legalmente actúa y da fe.

ALDR/mmngoo

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número _____ correspondiente al día _____ de _____ de **2022**, se hizo la publicación de la resolución que antecede. **Conste**.
En _____ de _____ de **2022**, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- **Conste**.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXPEDIENTE:332/2021

VS

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
SEGUNDA SECRETARÍA**

27