

**Jiutepec, Morelos a doce de enero de dos mil veintidós.**

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **544/2019**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por \*\*\*\* en su carácter de arrendadora, contra \*\*\*\* en su carácter de arrendatario; radicado en la Primera Secretaría de esta Juzgado; y:

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

### **1.- PRESENTACIÓN DEL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA.**

Mediante escrito presentado el **trece de mayo del dos mil diecinueve**, ante la Oficialía de Partes de los Juzgados de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, compareció \*\*\*\*, demandando en la **VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO** de \*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, las pretensiones señaladas en el escrito inicial de demanda, las cuales se tienen por íntegramente reproducidas en obvio de repeticiones. Manifestó como hechos los que se desprenden de la misma, los que aquí se dan por íntegramente reproducidos y exhibió como documentos base de su acción, los descritos en el sello fechador.

**2.- INFORMACIÓN TESTIMONIAL.-** En diligencia de fecha veinticinco de junio de dos mil diecinueve, se llevó a cabo el desahogo de la diligencia de **INFORMACIÓN TESTIMONIAL** para acreditar el acuerdo de voluntades celebrado entre actora y demandado.

**3.- INFORME DE AUTORIDAD.-** Para estar en condiciones de resolver sobre la procedencia de la vía y juicio que pretende iniciar la actora, se solicitó **INFORME DE AUTORIDAD** al Juez Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, informe sobre el estado procesal del expediente **539/2018**, correspondiente al **JUICIO ORDINARIO CIVIL**, sobre **ACCIÓN REIVINDICATORIA**,

promovido por \*\*\*\* contra \*\*\*\*. Mismo informe que se tuvo por rendido en auto de fecha nueve de agosto del año dos mil diecinueve, por la autoridad requerida.

**4.- RADICACIÓN.-** Por auto de fecha veintiuno de agosto del año dos mil diecinueve, **se tuvo a \*\*\*\*** demandando en la **VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO** la desocupación y entrega de dos locales comerciales ubicados en \*\*\* y demás pretensiones que reclama en contra de \*\*\*\*. Ordenándose requerir al demandado para que justifique con los recibos correspondientes o escritos de consignación, el pago de rentas a que hace referencia la actora, o en su caso para que en el plazo legal de sesenta días proceda a desocuparlos. Una vez lo anterior, córrase traslado y emplácese a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días conteste a la demanda.

**5.- DILIGENCIA DE REQUERIMIENTO Y EMPLAZAMIENTO.-** Con fecha **trece de septiembre del año dos mil diecinueve**, tuvo verificativo la diligencia actuarial de requerimiento al demandado de estar al corriente de pago de las rentas adeudadas y reclamadas por la actora. De igual manera, en la misma fecha, **SE EMPLAZÓ** legalmente al demandado \*\*\*\*.

**6.- FIJACIÓN DE LA LITIS.** Mediante auto de **veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve**, se tuvo por presentado al demandado \*\*\*\*, dando contestación a la demanda incoada en su contra, por hechas sus manifestaciones y por opuestas la defensas y excepciones que hizo valer, ordenándose dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestará lo que a su derecho correspondiera.

**7.- CONTESTACIÓN DE VISTA.** En auto de tres de octubre de dos mil diecinueve, se tuvo a la actora, dando contestación a la vista ordenada en auto de veinticuatro

de septiembre del citado año.

**8.- DILIGENCIA DE ENTREGA DE INMUEBLE.-** El día seis de diciembre de dos mil diecinueve, se llevó a cabo la diligencia de entrega de inmueble ordenada por auto de fecha quince de noviembre de dos mil diecinueve, haciéndose constar que el inmueble se encuentra desocupado.

**9.- AUTO QUE LLAMA TERCERO A JUICIO Y CONTESTACIÓN DE VISTA.-** Por auto de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, se ordena llamar como tercero a juicio a la persona de nombre \*\*\*\*, concediéndosele un término legal de tres días para que manifieste lo que a su derecho corresponda. Por auto de fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, se tuvo al tercero llamado a juicio \*\*\*\*, por presentado al presente juicio. Sin que la parte actora y demandada hicieran manifestaciones al respecto.

**10.- AUTO QUE ADMITE PRUEBAS.-** Por auto de fecha veinticuatro de junio del año dos mil veintiuno, **se señaló fecha para la audiencia de pruebas y alegatos**, además de **haberse admitido las pruebas** a las partes actora Y demandada.

**11.- DILIGENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS Y TURNO PARA RESOLVER.-** En fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de **pruebas y alegatos**, en la que se desahogaron las pruebas que estuvieron debidamente preparadas de las partes actora y demandada. Por lo tanto se llevaron a cabo las pruebas de **CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTES**, ofrecidas por el actor y a cargo de la demandada. Así mismo se llevó a cabo la **TESTIMONIAL** ofrecida por la parte actora, a cargo de los testigos **\*\*\* Y \*\*\*\*\***. La prueba de **INSPECCIÓN JUDICIAL** en el expediente **258/2018** del índice

del Juzgado Menor Mixto de la Cuarta Demarcación Judicial del Estado, se llevó a cabo en fecha veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

En fecha **tres de diciembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo **LA CONTINUACIÓN DE LA AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS**, en la que se hizo constar que no comparecen el demandado \*\*\*\*, ni el tercero llamado a juicio \*\*\*; de igual manera se hizo constar que si compareció la parte actora. En dicha diligencia se tuvo por desierta la prueba de inspección ocular al expediente número **539/2018**, radicado en la Primera secretaria del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial. Una vez no existiendo pruebas pendientes por desahogar, se procede a pasar a la etapa de **ALEGATOS**, se tiene únicamente a la parte actora por ejercido su derecho para alegar, al demandado y tercero llamado a juicio, por perdido su derecho para alegar.

Por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos, se citó a las partes a oír sentencia definitiva, la que hora se pronuncia al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

**I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Este Juzgado, es competente para conocer y fallar el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 30, 31 y 34 fracción III del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que como se desprende actuaciones, el bien inmueble motivo del presente asunto se encuentra ubicado en \*\*\*\*\*, lugar en el que éste órgano jurisdiccional ejerce competencia. Aunado a que por su parte el demandado, cuando contestó la demanda no hizo ninguna manifestación sobre esta figura que nos ocupa, ni mucho expreso alguna excepción tendiente a combatir la competencia por territorio, cuantía, materia o grado, por

tal motivo, este Tribunal se declara legalmente competente para conocer del presente asunto.

**II. ANÁLISIS DE LA VÍA.** La vía elegida por la parte actora, es la correcta, de conformidad con el artículo **644-A** del mismo Código Procesal Civil vigente en el Estado, que establece:

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

Precepto legal del cual se deduce que el juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble por falta de pago de tres o más mensualidades, lo que acontece en el presente asunto.

**III. LEGITIMACIÓN.** Acorde con la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional.

En ese tenor, los artículos **179** y **191** del Código Procesal civil en Vigor, establecen:

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

***“ARTICULO 191.- Legitimación y substitución procesal.***

*Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos: ...".*

Es menester establecer que por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir ante el órgano jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o del procedimiento respectivo.

A esta legitimación se le conoce con el nombre de "ad procesum" y se produce cuando el derecho que se cuestionara 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; es decir, la legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque 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.

Primeramente, la personalidad de la parte actora \*\*\*\*, como propietaria y como tal arrendataria del bien inmueble que nos ocupa, quedó debidamente acreditada al tenor de la documental pública consistente en:

- **Copia certificada de la escritura pública** número \*\*, pasada ante la fe del notario público número 3, de la Primera demarcación notarial del Estado, de fecha \*\*; en que se hizo constar la compraventa celebrada entre \*\*\*\* en carácter de vendedor y \*\*\*\* como compradora, con la firma del Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, en **REBELDÍA DEL VENDEDOR**; con

respecto del bien inmueble identificado como  
\*\*\*\*\*

- La testimonial para acreditar la existencia de contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre \*\*\*\*Y \*\*\*\*, de fecha veinticinco de junio de dos mil diecinueve, a cargo de los testigos de nombre \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, quienes refirieron que con fecha primero de abril de dos mil diecisiete celebraron contrato verbal de arrendamiento de dos locales comerciales, entre ambos.
- Las **documentales privadas consistentes en veinte recibos de arrendamiento** del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*, correspondientes a los **meses de octubre de dos mil diecisiete a abril de dos mil diecinueve**. En que aparecen el nombre de \*\*\*\*en calidad de dueño y \*\*\*\*en calidad de deudor.

Documentales y testimoniales a las cuales se les concede pleno valor y eficacia probatoria en términos de lo dispuesto por los artículos **436, 437 fracción I, 442, 471 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de ser el primero, un documento expedido por persona dotada de fe pública, en ejercicio de sus funciones y en el ámbito de su competencia, y con la cual, se acredita que efectivamente \*\*\*\*, es propietaria del bien inmueble del que le fueron dados en arrendamiento dos locales al demandado \*\*\*\*, tal como se demostró con las pruebas testimonial a cargo de \*\*\*\* Y \*\*\*\*\* y con los propios recibos de arrendamiento no pagados, ofrecidos por la actora. Por lo tanto, se encuentra acreditada la legitimación procesal activa y pasiva de las partes, al haber celebrado el contrato materia del presente juicio, con las que se tiene por sustentada en consecuencia la legitimación para comparecer en el presente juicio. **Sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.**

**IV. MARCO JURÍDICO APLICABLE.** Resultan aplicables al asunto que se resuelve, los Artículos **644-A, 644-B y 644-J**, del Código Procesal Civil, que literalmente dicen:

**"ARTICULO \*644-A.- De la procedencia del juicio. El**

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

**“ARTÍCULO 644-B.- Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda.** Presentada la demanda con el documento o las justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera rustica proceda a desocuparla apercibido del lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Si lo pidiere el actor, en el mismo auto, mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Mandará, para que en el mismo acto se emplace al demandado para que dentro del plazo de cinco días ocurra a contestar la demanda, oponer las excepciones que tuviere, ofreciendo en el mismo escrito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 de este Código, las pruebas para acreditarlas, corriéndosele traslado de la demanda, con entrega de las copias de ley. Transcurrido el plazo de cinco días, a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento, sin que el arrendatario conteste la demanda, oponga excepciones o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor, se dictará sentencia de desahucio en los términos del artículo 644-H, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y a las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento”.

**“ARTICULO \*644-J.- De la diligencia de lanzamiento.** La diligencia que ejecute la providencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos y en caso necesario se procederá al rompimiento de cerraduras. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubiere persona de la familia del arrendatario que los recoja u otra persona autorizada para ello, se remitirán por inventario al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos”.

Asimismo, se tornan citables los artículos **1875, 1877, 1889, 1901, 1902, 1903 y 1904** del Código Civil en vigor, que disponen:

**ARTICULO 1875.- DEFINICIÓN LEGAL DE ARRENDAMIENTO.** Hay arrendamiento cuando las dos



partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa”.

**“ARTICULO 1877.- RENTA EN EL ARRENDAMIENTO.** La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

**“ARTICULO 1889.- TIEMPO DE ENTREGA DEL BIEN.** La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido, y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario”.

**“ARTICULO 1901.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten; III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; y, IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato”.

**“ARTICULO 1902.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA.** El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”.

**“ARTICULO 1903.- LUGAR DE PAGO DE LA RENTA.** La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario”.

**“ARTICULO 1904.- OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE PAGAR LA RENTA.** El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”.

**V. ANÁLISIS DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.** Por cuestión de orden, se procede en primer lugar al estudio de las defensas y excepciones opuestas por el demandado \*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, por ser de estudio preferente.

En este orden de ideas, tenemos que la **“excepción”** es la posibilidad jurídica única del demandado de provocar la actividad del órgano judicial,

para defenderse, una vez que se ha incoado en contra suya una acción judicial y para solicitar que se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República.

Por lo que al entrar al estudio de las excepciones opuestas, tenemos, las señaladas como: 1.- **LA DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.** 2.- **SINE ACTIONE AGIS.** 3.- **SINE ACTIONE APIS.** 4.- **DE NO MODIFICACIÓN DE LA PRESTACIÓN NI LA DEMANDA.** 5.- **DE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN Y LA EVIDENTE FALTA DE FUNDAMENTACIÓN DE LA DEMANDA.** 6.- **LA DE DEMANDA OSCURA E IRREGULAR.**

Por lo que respecta a las excepciones marcadas con los numerales 1 al 5, Estas deben considerarse infundadas y por lo tanto improcedentes por las razones que alega; ya que en su totalidad, debe decirse que las mismas, más que excepciones, consisten en una defensa, **cuyo efecto jurídico es arrojar la carga de la prueba a la parte actora, para demostrar los elementos constitutivos de su pretensión, obligando a la suscrita a examinar todos los elementos constitutivos de la acción principal y las pruebas que se ofrezcan para tener por acreditadas dichas excepciones,** por lo que deberá estarse a lo que se resuelva en el presente fallo.

Máxime, si debido a la relación personal que surge al suscribir, aun verbalmente, el contrato de arrendamiento, el derecho para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que la actora carezca de acción o derecho para iniciar y poner en movimiento el órgano jurisdiccional; es decir para demandar en el juicio de desahucio, si como ya se dijo, **se acreditó la existencia del**

**contrato de arrendamiento celebrado verbalmente entre las partes con fecha uno de abril de dos mil diecisiete, como lo señalan los testigos \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*, así como con los recibos de arrendamiento adeudados, desde el mes de octubre de dos mil diecisiete a abril de dos mil diecinueve.** Aunado a que como se aprecia de actuaciones el tercero llamado a juicio de nombre \*\*\*\*\*, no apoyó el dicho del demandado, señalando que no le había otorgado contrato de arrendamiento y tampoco le había recibido el pago de pensiones rentísticas; incluso manifestó que entre la actora \*\*\*\* Y \*\*\*\* si existió contrato verbal de arrendamiento de los locales a que se refiere la actora.

Dichas excepciones, no pueden prosperar ni aun bajo el argumento de que la arrendadora no es la propietaria del inmueble arrendado, como lo refirió el demandado, porque si bien la legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tenga derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley; lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento, **no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de acción y de derecho**, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes.

Atendiendo a lo anterior, es evidente que las excepciones en cuestión son **infundadas**.

Sirve de apoyo a lo anterior los siguientes criterios jurisprudenciales que se citan:

Época: Sexta Época  
Registro: 392225  
Instancia: Tercera Sala  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Apéndice de 1995  
Tomo IV, Parte SCJN  
Materia(s): Civil  
Tesis: 98  
Página: 66

#### **ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR.**

**La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real.**

Sexta Epoca:

Amparo directo 2519/55. Eduardo Ventura. 22 de marzo de 1956. Cinco votos.

Amparo directo 5729/58. Ana María Molina de Beck. 12 de marzo de 1959. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 6027/58. Joaquín Villa Palacios. 15 de junio de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 100/61. Antonio Ortegón F. 10 de agosto de 1962. Cinco votos.

Amparo directo 4056/61. Agustín Andrade. 27 de agosto de 1962. Unanimidad de cuatro votos.

Por cuanto a la excepción marcada con el número **6** consistente en la **OBSCURIDAD DE LA DEMANDA** de igual forma deviene improcedente, en virtud de que *la oscuridad o defecto legal*, en la que se encuentra redactada la demanda, es **infundada** ello en virtud que la demanda se encuentra formulada conforme a derecho, haciendo la debida separación de cada uno de los capítulos de la misma, consistentes en la persona que

demanda, pretensiones, hechos, derecho y puntos petitorios, además estableció las circunstancias en que se originaron los hechos y sus consecuencias y el demandado al momento de contestar la misma, hizo referencia a todos ellos, sin excepción alguna, e incluso opuso sus defensas y excepciones, de lo que se deduce que no se dejó en ningún momento al demandado en estado de indefensión.

Siendo aplicable en la especie, el siguiente criterio federal emitido por la Octava Época, a Instancia del Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Segundo Circuito, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIV, de agosto de 1994, Tesis número XII. 2º. 44 C, visible a página 602, cuyo rubro y texto es el siguiente:

**"DEMANDA OSCURA E IMPRECISA.** (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SINALOA). Si en la demanda inicial no se satisface lo establecido por el artículo 258, fracción V del Código de Procedimientos Civiles en el Estado de Sinaloa que dispone que en la misma se expresarán los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa, hechos que evidentemente deben de ser los constitutivos de la acción ejercitada, o sea la causa de pedir, y que deben de señalarse de manera clara y precisa para que la demandada pueda preparar su contestación y ofrecer las pruebas que versan precisamente sobre tales hechos, y para que el juzgador esté en aptitud de apreciar si efectivamente se reúnen los requisitos señalados por la ley. Por tanto de no reunirse esos requisitos en el escrito inicial con el que empieza toda contienda judicial, evidentemente se debe concluir que el mismo adolece de obscuridad e imprecisión."  
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SEGUNDO CIRCUITO.

No pasa por desapercibido para la suscrita que el demandado exhibió como medio de prueba para acreditar sus excepciones **copias certificadas de dos contratos de arrendamiento de los locales comerciales motivo del presente juicio**, de fechas quince de septiembre de mil novecientos noventa y siete y uno de agosto de dos mil doce, respectivamente, celebrados entre \*\*\*\* Y \*\*\*\*el

primero en calidad de arrendador y el segundo de arrendatario; **así como los diversos comprobantes de recibo de pago de rentas** que en copia fotostática exhibe, correspondientes del mes de febrero de dos mil quince al mes de agosto de dos mil dieciocho; señalando que los originales serían presentados posteriormente, sin que fueran exhibidos no obstante haber solicitado un término legal para tal efecto, señalando que se encontraban en original en el expediente número **539/2018 radicado en la primera secretaria del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial**, sin que quedara acreditada tal circunstancia, puesto que si bien ofreció la **inspección judicial** de los autos, esta le fue declarada desierta en diligencia de fecha tres de diciembre de dos mil veintiuno.

Documentales que en términos de lo dispuesto por el artículo 405 del código procesal civil vigente en el Estado, se les otorga valor de indicio únicamente, puesto que al ser documentales privadas no fueron adminiculadas con ningún otro medio de prueba, máxime que como ya se dijo fueron ofrecidas en copia fotostática únicamente; por lo tanto, no son idóneos para acreditar el dicho del demandado. Máxime si el propio tercero llamado a juicio \*\*\*\*, se le tuvo señalando que no le había otorgado contrato de arrendamiento y tampoco le había recibido el pago de pensiones rentísticas; manifestando que entre la actora \*\*\*\*Y \*\*\*\* **si existió contrato verbal de arrendamiento de los locales** a que se refiere la actora. Por lo tanto dichas documentales resultan insuficientes para determinar procedentes sus excepciones. Aun y cuando obra en actuaciones las pruebas de **CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTES**, ofrecidas por el demandado y a cargo de la actora \*\*\*\*, sin embargo, de la misma no se desprende la existencia de los contratos de arrendamiento

a que hace referencia el demandado; por lo que no le son favorables a sus intereses.

**VI. ESTUDIO DE LA ACCIÓN INTENTADA POR LA ACTORA.-** No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la acción principal planteada por la parte actora \*\*\*\*, quien demandó, en su carácter de arrendataria, las pretensiones siguientes:

1.- La desocupación y entrega de dos locales comerciales que se encuentran ubicados en \*\*, ahora con la siguiente numeración siendo calle \*\*\*\*\*.

2.- El pago de la cantidad de \$132,000.00 (ciento treinta y dos mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de pago de las rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2017; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2018 y enero, febrero, marzo, abril y mayo del 2019; por el arrendamiento del bien inmueble descrito en el punto que antecede

4.- El pago de la cantidad de \$1,194.16 (mil ciento noventa y cuatro 16/100 m.n.) por concepto de pago de agua potable no pagadas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo del 2019, cantidad que es tomada en base al pago anual del cual se anexa comprobante de pago anual del Sistema de Conservación, Agua Potable y Saneamiento de Jiutepec, más los pagos que se sigan generando hasta la total desocupación de dicho inmueble.

3.- El pago de todas y cada una de las rentas que se sigan generando hasta la total desocupación de dicho inmueble.

4.- El pago de los gastos y costas que en el presente juicio se originen.

En el caso que nos ocupa debe decirse que **el juicio especial de desahucio tiene por objeto exigir el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, fundándose la desocupación en la falta de pago de dos o más mensualidades y su finalidad no comprende extinguir la relación de arrendamiento celebrado entre las partes mediante la declaración de rescisión o terminación del contrato de arrendamiento, sino que el demandado justifique el pago o cubra las rentas reclamadas y las debidas, pues en caso contrario debe ser lanzado de la localidad arrendada;** y de acuerdo con la Autoridad Federal, lo único que debe constatar el Juez para admitir la demanda y continuar el trámite, es el contrato de arrendamiento o la justificación del pacto contractual,

virtud que con ello se demuestra tanto el derecho del arrendador sobre el bien, como la estipulación del pago de rentas y su periodicidad, así como que en la demanda se impute la falta de pago por tres o más mensualidades, para estar en aptitud de verificar los supuestos para tramitar el juicio de desahucio.

En relatadas consideraciones en términos del artículo **386** del Código Procesal Civil, **las partes tienen la obligación de asumir la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, siendo imposible librarles de las cargas procesales que tengan que asumir.**

Lo anterior tiene base en la **carga probatoria** que deben asumir las partes en el juicio, entendida a esta como *“una situación jurídica, instituida en la ley, consistente en el requerimiento de una conducta de realización facultativa normalmente establecida en el interés del propio sujeto, cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para él”*.

A través de la carga de la prueba se determina cuál de las partes se dirige el requerimiento de proponer, preparar y aportar las pruebas en el proceso, en otros términos, la carga de la prueba precisa a quien le corresponde demostrar.

Como se ha expuesto la carga probatoria que debe asumir las partes en juicio debe estar contemplada en la ley, siendo el caso que en el numeral **215** del Código Procesal Civil Vigente en el Estado, se desprende la obligación de las partes de asumir las cargas que le correspondan, por su parte esta autoridad se encuentra impedida de privar o librar de la carga procesal que deben asumir las partes en juicio.

En el caso, tenemos que la actora \*\*\*\*demanda de \*\*\*\* el desahucio del inmueble materia del presente juicio



consistente en dos locales comerciales, basado en la falta de pago de las rentas acordadas en la forma y términos en que fue convenida por las partes en el contrato basal verbal.

En este sentido, para que prospere la acción ejercitada por \*\*\*\*, solo se debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el arrendatario no ha cumplido con su obligación de pago, relación contractual que en el presente asunto quedó acreditada con la **INFORMACIÓN TESTIMONIAL** a cargo de **\*\* Y \*\***; al declarar el primero de los señalados testigos que:

Que si conoce a la C. \*\*\*\*, que la conozco desde que nací porque es mi mama, toda la vida he vivido con ella que si conoce al C. \*\*\*\*, de cinco a seis años, es la persona que le rentaba a mi mama, que si conoce el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* ahora con la siguiente numeración siendo \*\*\*\*\*, que el propietario del bien inmueble es mi mama porque tiene sus escrituras. Que \*\*\*\*Y \*\*\*\***SI CELEBRARON UN CONTRATO VERBAL PARA LA RENTA DE LOS LOCALES**, que fue con fecha **primero de abril de dos mil diecisiete** y si estuve presente en el acto, que respecto del bien inmueble que celebraron el contrato de arrendamiento verbal, fue de dos locales, uno que tiene como negocio y otro que ocupa como bodega. Que el monto que pactaron de renta fue por la cantidad de seis mil seiscientos pesos, que sería en efectivo y que se pagaría los primeros cinco días de cada mes, que no establecieron plazo de vencimiento del contrato verbal de arrendamiento; que a falta de atraso de una renta establecieron que el contrato se rescindiría, que establecieron que la señora \*\*\*\*se haría cargo del pago de los servicios públicos de los locales comerciales; que \*\*\*\*y \*\*\*\*pactaron que en caso del incumplimiento de las cuotas de arrendamiento, se haría la desocupación de los dos locales, la declarante sí estuvo presente cuando la C. \*\*\*\*y el C. \*\*\*\*celebraron el contrato verbal de arrendamiento; que este último dejo de cumplir con el pago de las rentas en octubre de dos mil diecisiete, que en el contrato verbal de arrendamiento estuvo presente la señora \*\*\*\*, el señor \*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Por su parte el segundo de los testigos de nombre **\*\*\*\*\***, manifestó que:

Que si conoce a la C. \*\*\*\*Y \*\*\*\*, que la primera la conozco desde que nací porque es mi mama, a él lo conozco porque mi mama le rentaba dos locales comerciales que tenía una tienda; que si conoce al C. \*\*\*\*, de hace siete años, es la persona que le rentaba a mi mama, que si conoce el bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, ahora con la siguiente numeración siendo \*\*\*\*\*, que el propietario del bien inmueble es \*\*\*\*, y que con \*\*\*\***SI CELEBRARON UN CONTRATO VERBAL PARA LA RENTA DE LOS LOCALES**, que fue en el mes **de abril de dos mil diecisiete** y no recuerdo el día, que respecto del bien inmueble que celebraron el contrato de arrendamiento verbal, fue de dos locales comerciales. Que el monto que pactaron de renta fue por la cantidad de seis mil seiscientos pesos mensuales por cada local, que tenía que

pagar cada mes el señor \*\*\*\*, que sería en efectivo y que se pagaría del primero al cinco de cada mes, que establecieron plazo de seis meses el vencimiento del contrato verbal de arrendamiento; que en cuanto el señor \*\*\* dejara de pagar la renta establecieron que el contrato se rescindiría, que establecieron que la señora \*\*\*\*se haría cargo del pago de los servicios públicos de los locales comerciales; que \*\*\*\*y \*\*\*\*pactaron que en caso del incumplimiento de las cuotas de arrendamiento, se le pedirían los locales al señor, por no cumplir. Que en el contrato verbal de arrendamiento estuvo presente el señor \*\*\*, la señora \*\*\*\*, \*\*\*\*.

Lo que además se encuentra correlacionado con las documentales consistentes en:

- **Copia certificada de la escritura pública** número \*\*, pasada ante la fe del notario público número 3, de la Primera demarcación notarial del Estado, de fecha \*\*\*; en que se hizo constar la compraventa celebrada entre \*\*\*\* en carácter de vendedor y \*\*\*\* como compradora, con la firma del Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial, en **REBELDÍA DEL VENDEDOR**; con respecto del bien inmueble identificado como \*\*\*\*\*.
- Las **documentales privadas consistentes en veinte recibos de arrendamiento** del bien inmueble ubicado en \*\*\* correspondientes a los **meses de octubre de dos mil diecisiete a abril de dos mil diecinueve**. En que aparecen el nombre de \*\*\*\*en calidad de dueño y \*\*\*\*en calidad de deudor.
- Así como un recibo de pago de agua potable, expedido por el Sistema de Conservación, Agua Potable y Saneamiento del Municipio de Jiutepec, Morelos, expedido a favor de \*\*\*\*.

Y con las manifestaciones realizadas por el tercero llamado a juicio \*\*\*\*, en su escrito recibido con fecha dieciséis de enero de dos mil veinte, quien señaló que:

El hoy demandado ha sido omiso en pagar las rentas de los dos locales comerciales a la parte actora, sabiendo el demandado que es ella quien cuenta con título legítimo de propiedad del inmueble. Ya que con fecha uno de junio de dos mil quince realice una operación de compraventa con \*\*\*\*, respecto del inmueble ubicado en \*\*\*\*, lo cual se hizo del conocimiento al hoy demandado \*\*\*\*. Es falso que me siga ostentando como dueño de los dos locales que ocupa \*\*\*\*, ya que reitero es a partir del uno de junio de dos mil quince que yo vendí el inmueble descrito, es falso lo aducido por el demandado \*\*\*\*, porque nunca he firmado contrato de arrendamiento alguno, ni firmado recibos por ningún concepto, ni mucho menos que me haya obligado a darle un derecho preferencial a la hora de que quisiera vender la

propiedad. No he celebrado ningún tipo de contrato de arrendamiento con \*\*\*\*, ni he dado ni firmado los supuestos recibos de pago o documento alguno por la renta de los locales comerciales propiedad de la actora.

Por lo que **valoradas que son dichas testimoniales y documentales públicas y privadas**, se le concede valor y eficacia probatoria en términos de los dispuesto por los artículos **436, 437 fracción I, 442, 471 y 490** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, al haberse ofrecido con las formalidades prescritas en la Ley; por lo cual quedó acreditada la propiedad del inmueble motivo del presente juicio a favor de \*\*\*\*, y por otra parte, la existencia de un contrato verbal de arrendamiento celebrado entre \*\*\*\*Y \*\*\*\*, a partir del mes de abril del año dos mil diecisiete, con respecto de dos locales comerciales ubicados en \*\*\*\*\*, ahora con la siguiente numeración siendo \*\*\*\*\*, que el monto que pactaron de renta mensual fue por la cantidad de **SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS EN EFECTIVO**, y que se pagaría del primero al cinco de cada mes, que en cuanto se dejara de pagar la renta establecieron que el contrato se rescindiría, que establecieron que la señora \*\*\*\*se haría cargo del pago de los servicios públicos de los locales comerciales; que \*\*\*\*y \*\*\*\*pactaron que en caso del incumplimiento de las cuotas de arrendamiento se desocuparían los locales comerciales. Más la cantidad de **\$1,194.16 (UN MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 16/100 M.N.)**, por concepto del pago del servicio de agua potable no pagada correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo del dos mil diecinueve. Aunado al hecho de que **el propio tercero llamado a juicio de nombre \*\*\*\***, contradice las afirmaciones del demandado en el sentido de que había firmado un contrato de arrendamiento con el señalado tercero llamado a juicio, y que era a éste al que le pagaba las rentas de los locales, **señalando que nunca firmó el contrato de arrendamiento, ni firmó recibos de**

**dinero por concepto de las rentas a que hace referencia el demandado.** Medios de prueba con los cuales, atendiendo a las leyes de la lógica y la experiencia, la actora acredita **haber celebrado con el demandado el acto jurídico antes descrito y que éste ha dejado de pagar las rentas por el término a que se refiere en los recibos de pago correspondientes.**

Por cuanto a la instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana ofrecidas por la actora, se les concede pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Civil del Estado de Morelos, probanzas que se integran por medio de las consecuencias que lógicamente se deduzcan de los hechos, derivadas del enlace armónico de los indicios que se encuentran ligados íntimamente con el hecho que se pretende probar y que proporcionen, no una probabilidad, sino una conclusión categórica, **ya que, de las constancias que integran el presente asunto, se advierten probanzas que benefician a la parte actora, para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción y la omisión de la parte demandada en el pago de las rentas reclamadas.**

Así, las pruebas antes analizadas y valoradas conforme a las reglas de la lógica y la experiencia, surten eficacia probatoria a favor de la pretensión de la actora, en virtud de que de las mismas se desprende que el arrendatario no cumplió con el pago de las rentas correspondiente al inmueble materia del presente juicio, cuya relación contractual quedó asentada en el contrato verbal de arrendamiento de uno de abril del año dos mil diecisiete; por lo tanto, es de concluir que el demandado no ha dado cumplimiento a una de sus obligaciones previstas en el artículo 1901 del Código Civil en vigor, así como lo previsto por los artículos 1918 y 1478 de la misma legislación, preceptos que establecen de manera

correspondiente lo siguiente:

*"[...] satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos"*

*"La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos";*

*"El pago debe ser exacto en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia."*

Bajo esa tesitura con los anteriores medios de prueba, queda acreditada la relación contractual que existe entre \*\*\*\* en su carácter de arrendadora y \*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, en términos del contrato de arrendamiento de fecha **uno de abril del año dos mil diecisiete**, respecto del inmueble consistente en dos locales comerciales ubicados en \*\*\*\*, ahora con la siguiente numeración siendo \*\*\*\* así como la cantidad pactada por pago de renta consistente, por **\$6,600.00 (SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, más la cantidad de **\$1,194.16 (UN MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 16/100 M.N.)**, por concepto del pago del servicio de agua potable no pagada correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo del dos mil diecinueve.

Consecuentemente, y toda vez que la parte demandada no justificó con medio probatorio alguno, haber realizado el pago de las rentas que le fueron reclamadas en la forma y términos en que fueron solicitadas por la parte actora y al ser esta contienda de carácter civil, que es de estricto derecho; dadas las consideraciones apuntadas, **debe declararse probada la acción ejercitada por la parte actora** \*\*\*\* en contra de \*\*\*\*, en su carácter de arrendatario.

Tiene aplicación al caso en concreto, lo dispuesto por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la siguiente tesis:

*Época: Novena Época*

Registro: 166732  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tipo de Tesis: Jurisprudencia  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo XXX, Agosto de 2009  
Materia(s): Civil  
Tesis: I.11o.C. J/18  
Página: 1258

**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.

**DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

*Amparo directo 288/2002. Guadalupe Gatica Zárate. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.*

*Amparo directo 145/2005. Rogelio Agis Ubaldo. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretario: Francisco Juri Madrigal Paniagua.*

*Amparo directo 701/2008. Francisco Zamora Montero. 13 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.*

*Amparo directo 777/2008. Rafael Estrada Rosas. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.*

*Amparo directo 341/2009. 25 de junio de 2009.  
Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Aurelio Serret  
Álvarez. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.*

**VII. DETERMINACIÓN DE LA PRESTACIÓN CONSISTENTE EN EL PAGO DE RENTAS.** Por otra parte, la actora reclama el pago de las rentas motivo del contrato de arrendamiento que nos ocupa, a partir del mes de **octubre de dos mil diecisiete hasta el mes de mayo de dos mil diecinueve**, y las que se sigan venciendo hasta la desocupación del inmueble; argumentando que la parte demandada lleva veinte meses sin pagar la renta, a razón de **\$6,600.00 (SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, correspondiendo a un total de **\$132,000.00 (CIENTO TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**. Así mismo conforme a dicho contrato verbal de arrendamiento, reclama la cantidad de **\$1,194.16 (UN MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 16/100 M.N.)**, por concepto del pago del servicio de agua potable no pagada correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo del dos mil diecinueve. Todo ello, respecto de los locales comerciales ubicados en \*\*\*\* ahora con la siguiente numeración siendo \*\*\*\*\*.

Al efecto cabe precisar que en diligencia de **trece de septiembre de dos mil diecinueve**, se requirió al demandado \*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, a efecto de que acreditara estar al corriente de las rentas reclamadas, empero, ni en la diligencia ni en la secuela procesal acreditó el pago de rentas reclamadas, advirtiéndose que se trabó embargo sobre un bien mueble consistente en un vehículo de la **marca \*\*\*\*** propiedad del demandado, sin que físicamente se hubiera puesto a disposición del depositario judicial designado por la actora; en ese tenor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **644-K** del Código Procesal Civil en vigor, **se condena al demandado \*\*\*\***, en su carácter de

arrendatario, al pago de la cantidad de **\$133,194.16 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 16/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas y no pagadas, esto es a partir del mes de **octubre de dos mil diecisiete hasta el mes de mayo de dos mil diecinueve**, que es a la fecha a que corresponden los veinte meses que refiere la actora, así como el **pago por concepto del pago del servicio de agua potable no pagada correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo del dos mil diecinueve** por lo que, por conducto del fedatario correspondiente, en el acto de la diligencia requiérase a \*\*\*\*para que haga pago a la actora o a quien sus derechos represente de la cantidad de **\$133,194.16 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 16/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas y no pagadas, esto es a partir del mes **octubre de dos mil diecisiete hasta el mes de mayo de dos mil diecinueve**, y por concepto del pago del servicio de agua potable no pagada correspondiente a los meses de **enero, febrero, marzo, abril y mayo del dos mil diecinueve; apercibido** que en caso de no hacerlo, se procederá a **REMATAR EL BIEN EMBARGADO DE SU PROPIEDAD** o en su caso los bienes de su propiedad que resulten suficientes para garantizar dicha cantidad y ponerse en posesión de depositario judicial nombrado por la actor, para ser rematados y con su producto se realice el pago a la parte actora.

De igual manera y de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo **644-A** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, el cual dice: **“...simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento...”**; se condena al demandado \*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, al pago de las pensiones rentísticas que se vencieron hasta la desocupación y entrega material del inmueble arrendado



en fecha trece de septiembre de dos mil diecinueve, previa liquidación que al efecto se realice en ejecución de sentencia.

**VIII. DETERMINACIÓN DE LA PRESTACIÓN CONSISTENTE EN LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO.** Por cuanto a la prestación reclamada consistente en la desocupación y entrega física del bien inmueble arrendado identificado como \*\*\*\*\*, ahora con la siguiente numeración siendo \*\*\*\*\*, como se desprende de actuaciones, el bien inmueble antes señalado, ya fue motivo de desocupación y entregado en posesión real, material y jurídica de la parte actora \*\*\*\*\*, según se desprende de diligencia de fecha trece de septiembre de dos mil diecinueve; por lo que no se hace especial señalamiento al respecto.

**IX. GASTOS Y COSTAS.** Por cuanto al pago de los gastos y costas solicitados en este juicio por la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** y **644-D** del Código Procesal Civil en vigor, se condena al demandado \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, al pago de gastos y costas de la presente instancia.

Por lo antes expuesto y fundado, de conformidad con lo establecido en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **105**, **106**, y demás relativos y aplicables del 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 elegida es la correcta.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* acreditó la acción que ejercitó contra \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendatario; en consecuencia:

**TERCERO.- Se condena al demandado \*\*\*\*\*, en su**

carácter de arrendatario, al pago de la cantidad de **\$133,194.16 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 16/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas y no pagadas, esto es a partir del mes **octubre de dos mil diecisiete hasta el mes de mayo de dos mil diecinueve**, y por concepto del pago del servicio de agua potable no pagada correspondiente a los meses de **enero, febrero, marzo, abril y mayo del dos mil diecinueve**; por lo que, por conducto del fedatario correspondiente, en el acto de la diligencia requiérase a \*\*\*\* para que haga pago a la actora o a quien sus derechos represente de la cantidad de **\$\$133,194.16 (CIENTO TREINTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 16/100 M.N.)**, **apercibido** que en caso de no hacerlo, se procederá a **REMATAR EL BIEN EMBARGADO DE SU PROPIEDAD** o en su caso los bienes de su propiedad que resulten suficientes para garantizar dicha cantidad y ponerse en posesión de depositario judicial nombrado por la actor, para ser rematados y con su producto se realice el pago a la parte actora.

De igual manera y de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo **644-A** de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena al demandado \*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega material del inmueble arrendado; previa liquidación que al efecto se realice en ejecución de sentencia.

**CUARTO.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** y **644-D** del Código Procesal Civil en vigor, se condena al demandado \*\*\*\*, en su carácter de arrendatario, al pago de gastos y costas de la presente instancia.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, en definitiva lo resolvió y firma la Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, Licenciada **ARIADNA ARTEAGA DIRZO**, ante el Primer Secretario de Acuerdos Licenciado **HÉCTOR CARLOS LÓPEZ DÍAZ**, con quien legalmente actúa y da fe. LAMC