



PODER JUDICIAL

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

Cuernavaca, Morelos; diecisiete de enero de dos mil veintidós.

VISTOS los autos para resolver en definitiva los autos del expediente número **176/2021**, relativo al Juicio **Especial de Desahucio**, promovido por ***** contra ***** , radicado en la Tercera Secretaría, y;

RESULTANDO:

1.- Por escrito presentado el veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, en la Oficialía de Partes Común del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, y que por razón de turno, correspondió conocer a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ***** , demandó en la Vía especial de desahucio de ***** , el pago de las siguientes prestaciones:

"A).- La DESOCUPACION Y ENTREGA física, real y material de los bienes inmuebles dados en arrendamiento (*****) identificados con los números *****; en las condiciones apropiadas para su debido uso, mismo que le fue entregado en su momento al arrendatario, con todos sus accesorios e instalaciones que forman parte del mismo, y con las cuales fue entregado en términos del contrato de arrendamiento el fecha ***** .

B).- El pago de la cantidad de \$64,000.00 (sesenta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de cuatro meses de renta que han causado los inmuebles dados en arrendamiento, mismas que corresponde a los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2021, a razón de \$16,000.00 (dieciséis mil pesos M.N. 00/100) cada pensión rentística mensual, más las que se sigan generando por el incumplimiento del hoy demandado hasta la total desocupación y entrega total de los ***** materia del contrato de arrendamiento, lo anterior de conformidad con el documento base de la acción.

C).- El pago de la cantidad de \$3,200.00 (Tres mil doscientos pesos M.N. 00/100) mensuales sobre el importe de las pensiones rentísticas que se han dejado de cubrir así como las que se sigan generando mes con mes por el incumplimiento hasta la total desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento; en concepto de INTERESES MORATORIO por falta de pago de pensiones rentísticas, este quedando establecido en la CLÁSULA SEXTA del contrato de arrendamiento.

E).- El pago de costas judiciales y extrajudiciales que causen la tramitación del presente juicio.

F).- Toda vez que es procedente la rescisión del contrato de arrendamiento, documento base de la acción y como tal se debe proceder a la

desocupación del mismo, sin que al arrendatario desocupe el inmueble se demanda la siguiente pena convencional:

Manifestó como hechos, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda los que se tienen íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen; asimismo, indicó los fundamentos de derecho que consideró aplicables al caso, y anexó los documentos en que fundó el ejercicio de su acción.

2.- El ocho de junio de dos mil veintiuno, una vez que subsanó la prevención que se le hiciera, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, decretándose auto de ejecución por el cobro de la cantidad de **\$64,000.00 (Sesenta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas de los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno, contra *********, ordenándose requerir al demandado para que al momento de la diligencia exhibiera los recibos para acreditar encontrarse al corriente de las pensiones rentísticas del bien inmueble materia de la presente litis y en caso de no hacerlo así se les previniera para que dentro del término de sesenta días naturales, por tratarse de un inmueble que sirve para giro comercial, procedieran a desocupar el inmueble materia del presente juicio, y en caso de no hacerlo, se le embargarían bienes de su propiedad suficientes para garantizar el adeudo, corriéndoles traslado para que en el término de **CINCO** días dieran contestación a la litis intentada en su contra y opusieran excepciones si las tuvieran.

3.- Por autos de trece de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo al demandado *********, en tiempo y forma dando contestación a la demanda entablada en su contra, por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer, con las cuales ordenó dar vista a su contraria para que en el término de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera; vista que fue



PODER JUDICIAL

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

desahogada oportunamente el veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, teniéndole por hechas sus manifestaciones para tenerlas en consideración en su momento procesal oportuno. En ese mismo auto se admitió a la parte actora los siguientes medios de prueba: la confesional y declaración de parte a cargo del demandado *****; la documental privada y la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana; en tanto que a la parte demandada se admitió la confesional y la declaración de parte a cargo de la parte actora *****; la testimonial a cargo de *****, ***** y *****; las documentales privadas consistente en dieciséis tickets de diversas cantidades; y la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana.

4.- Mediante acuerdo de once de noviembre de dos mil veintiuno, previa certificación secretarial, se tuvo por perdido el derecho de la parte demandada para hacer entrega del bien inmueble materia de controversia, y se hizo efectivo el apercibimiento decretado por el citado auto, ordenándose requerir al demandado la entrega del bien inmueble ubicado en ***** y poner en posesión real, material y jurídica del mismo a la parte actora *****.

5.- En fecha siete de diciembre del dos mil veintiuno, tuvo verificativo la diligencia de lanzamiento en la que la parte demandada hizo entrega voluntaria del bien inmueble materia de Litis, con lo que se puso en posesión real, material y jurídica del mismo a la parte actora *****; en tanto que los bienes muebles embargados en fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, quedaron en depósito de la actora.

6.- El doce de enero de dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas y formuló la parte actora sus alegatos, por lo que se ordenó turnar a resolver en definitiva, la que ahora se emite al tenor de los siguientes

CONSIDERANDOS:

I. En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, mismo que se declara **competente** para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, en términos de lo dispuesto por el artículo 18¹, 34 fracción III² y 644-A³ del Código Procesal Civil en vigor, ya que el inmueble arrendado se encuentra establecido dentro de la jurisdicción de este Juzgado, por lo tanto, resulta que ésta autoridad es competente para conocer y resolver el presente asunto.

¹ **ARTÍCULO 18.-** Demanda ante órgano competente. Toda demanda debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley.

² **ARTÍCULO 34.-** Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: I.-...; II.- ...; **III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será competente el que prevenga en el conocimiento del negocio...**"

³ **ARTÍCULO 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.



PODER JUDICIAL

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

De igual forma, la **vía elegida es la correcta** en términos de lo dispuesto por el artículo 644-A de la Ley Adjetiva Civil invocada, toda vez que la acción ejercitada tiene por objeto la desocupación del bien inmueble materia de la litis dado en arrendamiento, así como el pago de las rentas adeudas por el arrendatario.

II. Conforme a la sistemática establecida por el artículo 105 del Código Procesal Civil en vigor, se procede en primer término al estudio de la legitimación procesal de la parte actora para poner en movimiento este órgano jurisdiccional, por ser ésta una cuestión de orden público que puede ser analizada aun en sentencia definitiva; la cual es independientemente de la legitimación ad causam o de la acción, que será objeto del estudio en el apartado correspondiente, toda vez que la misma tiene que ver con los requisitos o elementos necesarios para la procedencia de la acción misma.

Al respecto, cabe precisar lo dispuesto por el precepto legal **179** de la Ley en cita, señala que:

“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.”

Por su parte, el numeral **180** del Ordenamiento Legal citado, establece que:

“Tienen capacidad para comparecer en juicio entre otras, las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos Civiles;”

Ahora bien, tomando en consideración que el artículo **191** de la Ley Adjetiva Civil en comento dispone que:

“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...”

Así mismo, el artículo **356** en su fracción **IV**, de la citada ley, refiere que:

“Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva del demandado.”

Por su parte, Ugo Rocco refiere que:

“En el proceso, está constituida por la titularidad efectiva o afirmada de la relación o estado jurídico, materia del juicio”, estando legitimadas en juicio las personas que son titulares o afirman ser titulares de la relación jurídica substancial que se debate en el juicio. (Fuente: Pallares, Eduardo, Diccionario de derecho procesal Civil. 8a, Porrúa, México 1975, pp. 435-440).

Ahora bien, la legitimación de las partes dentro del presente procedimiento, en concepto de la que resuelve se encuentra debidamente acreditada con la documental privada exhibida por la parte actora, consistente en el contrato de arrendamiento de uno de septiembre de dos mil diecinueve, celebrado entre *****, en su carácter de arrendador y *****, como arrendatario; ya que de dicho documento se advierte la relación contractual entre la actora y el demandado respecto de los bienes inmueble descritos como ***** comerciales *****; documental a la cual de conformidad con el artículo 442 en relación con el 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se le otorga pleno valor



PODER JUDICIAL

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

probatorio, ya que el demandado al momento de contestar su demanda entablada, admitió haber celebrado el contrato de arrendamiento multicitado, tal y como se desprende de la contestación de demanda, por tanto, se encuentra justificada la legitimación activa y pasiva de las partes.

Siendo aplicable a lo anterior la tesis jurisprudencial deducida de la página ochenta y cuatro del volumen ciento cuatro, tercera sala, sexta época, del apéndice al Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA Y PASIVA, ESTUDIO DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA) En el artículo 233 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Código de Sonora, se dispone que el Juez examinara el escrito de demanda y los documentos anexos, para resolver, de oficio, si de dichos documentos aparece que si existe legitimación activa de las partes; pero no hay disposición alguna en el sentido de que cuando el Juez no cumpla con tal obligación, deban tenerse por inexistentes, tanto la legitimación activa como la pasiva, y en la sentencia no pueda examinarse y decidirse esa cuestión; lo cual, por otra parte, sería absurdo de que la legitimación es un presupuesto procesal necesario, para la procedencia de cualquier acción, de tal manera que, no existiendo aquella, ya sea activa o pasiva, no es posible hacer un pronunciamiento del derecho.”

III. Ahora bien, es pertinente el estudio de la excepciones planteadas, por el demandado *********, en su carácter de arrendatario, quien opuso como defensas y excepciones las consistentes en **LA FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO; LA DE CONTESTACIÓN, PLUS PETITIO, OSCURIDAD DE LA DEMANDA, FALTA DE LEGITIMACIÓN AD PROCESUM, LA PROPIAS E IMPROPIAS, LA DE FALSEDAD Y CONTRADICCIÓN, LA DEFICIENCIA TÉCNICA, Y FALTA DE LEGITIMACIÓN AD CAUSAM** los cuales son tendientes a alegar que han cumplido con el contrato de arrendamiento antes citado, es decir, con el pago por concepto de arrendamiento.

Respecto de la excepción consistente en la falta de acción o derecho para demandar por parte de la actora, a criterio de la

suscrita Juzgadora resulta improcedente, y no es de tomarse en consideración, toda vez que la misma no es propiamente una excepción, ya que no representa un contraderecho que vuelva ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente y, en el caso que nos ocupa únicamente obliga a su contraparte a probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesional implícita que la demandada hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente y cuyo objeto no es el de retardar el curso de la acción para destruirla, sino que constituye la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico consiste en arrojar la carga de la prueba al actor y a obligar al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual definitivamente lo hace al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila.

Lo anterior se apoya en la tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVI, Página 186, Quinta Época, bajo el registro 385412, cuyo tenor es el siguiente:

“EXCEPCIONES (FALTA DE ACCION DEL DEMANDANTE).”*La excepción de falta de acción del demandante” en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada”.*

Así como el contenido de la Tesis Jurisprudencial VI. 2o. J/203, Página: 62, Núm. 54, Junio de 1992, Materia: Común,



PODER JUDICIAL

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

Octava Época, Registro: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra dice:

SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. 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 Alberto González Álvarez. Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

En cuanto a las descritas como **FALTA DE LEGITIMACIÓN AD PROCESUM, Y FALTA DE LEGITIMACIÓN AD CAUSAM** las mismas son improcedentes y fueron analizadas en el considerando que precede por lo que resulta inconducente entrar al estudio nuevamente.

En cuanto a las hechas valer por el demandado y que las hizo consistir en **LA DE CONTESTACIÓN, PLUS PETITIO, OSCURIDAD DE LA DEMANDA, LA PROPIAS E IMPROPIAS, LA DE FALSEDAD Y CONTRADICCIÓN, LA DEFICENCIA TÉCNICA** igualmente las mismas son improcedente ello en porque las misma son tendentes a acreditar que se ha cumplido con el contrato de arrendamiento antes citado, es decir, con el pago por concepto de arrendamiento.

Para acreditar sus excepciones, la parte demandada ofreció como pruebas para acreditar su dicho la confesional y la

declaración de parte a cargo de la parte actora *****; la testimonial a cargo de *****, ***** y *****; las documentales privadas consistente en dieciséis tickets de diversas cantidades, declarándose desiertas en audiencia de doce de enero de dos mil veintidós confesional y la declaración de parte a cargo de la parte actora *****; la testimonial a cargo de *****, ***** y *****;

Cabe hacer mención que si bien la parte demandada al momento de dar contestación de la demanda exhibió un total de dieciséis tickets de diversas fechas que datan del siete de junio de dos mil veintiuno, al dieciséis de agosto del dos mil veintiuno por diversas cantidades; advirtiéndose de dichos “tickets” que no se advierte a favor de quién se efectuó el depósito y tampoco por qué concepto; más aún dichos depósitos no pueden ser considerados como el pago por concepto de renta en razón de que las partes al momento de celebrar el contrato de arrendamiento en la cláusula quinta bis que **“el importe de la renta y de cualquier otra contraprestación económica a cargo de “EL ARRENDATARIO” a favor de “LA ARRENDADORA”, se pagará en el domicilio de “LOS *****”;** por lo que al no encontrarse dichos recibos o “tickets” dentro de lo pactado por las partes no es darles valor probatorio alguno dado que no desvirtúa la obligación del demandado respecto de la obligación de pago de la renta conforme a lo pactado.

En razón de lo anterior, toda vez para que proceda la excepción de pago, la parte demandada debe justificar fehacientemente con documentales haber realizado el pago respecto del adeudo derivado del documento base (contrato de arrendamiento), cuya falta de pago se le reclama; y en la especie,



PODER JUDICIAL

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

el demandado se concretó a exhibir dieciséis tickets los cuales no contienen concepto, y tampoco precisa a favor de quién se hizo el depósito, es que no pueden ser considerados para acreditar el pago de las rentas reclamadas.

Por tanto, son infundadas las excepciones planteadas por la parte demandada al no existir medio probatorio e idóneo para acreditar su excepción de pago

IV. Enseguida se procede al estudio y análisis de la acción principal, en la que ***** demandó en la Vía **Especial de Desahucio** de ***** en su carácter de arrendatario, las prestaciones ya anotadas en párrafo que precede.

Ahora bien, es pertinente transcribir el contenido del precepto **1875** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, que establece:

“Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación al 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”,

El siguiente numeral **1901** del ordenamiento en cita establece como obligación del arrendatario:

"...satisfacer la renta en forma y tiempo convenidos..."

Por último, el artículo **1948** fracción I del Código Civil, dispone como causa de terminación del arrendamiento.

“Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la Ley o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada”.

En ese orden, en principio es preciso señalar que, cuando se exige el cumplimiento del contrato de arrendamiento, respecto al pago de las rentas, con la presentación del contrato y la demanda, se coloca al demandado en la obligación de justificar el pago con los recibos respectivos o bien con cualquier otro elemento de prueba para relevarlo de la obligación exigida, así atendiendo al caso concreto y toda vez que el demandado *********, arrendatario en diligencia de requerimiento de **treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno**, no acreditó estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, ni durante el plazo que se concedió para la medida de lanzamiento respecto de las pensiones debidas, en consecuencia, atendiendo a que la parte demandada no se encuentra al corriente de los pagos desde el mes de enero de dos mil veinte hasta la fecha, pactándose como pensión rentística la cantidad de **\$16,000.00 (DIECISÉIS MIL PESOS 00/100 M.N.)** mismas cantidades que tenían que ser pagadas dentro de los primeros cuatro días de cada mes, sin que se aprecie satisfecha la obligación contractual por parte del demandado, lo que administrado sobre todo tanto con la documental consistente en contrato de arrendamiento de fecha uno de septiembre de dos mil diecinueve, así como la Confesional a cargo de la parte demandada, quien reconoció tener un adeudo de pagos desde el mes de enero del dos mil veintiuno, con lo cual se acredita la falta de pago por parte del demandado.

Sirve de apoyo a lo anterior la Tesis Aislada I. 3o. C. 717 C, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el



PODER JUDICIAL

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

Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Registro: 210464, XIV, Septiembre de 1994, Materia(s): Civil, Página: 309, que indica lo siguiente:

“DESAHUCIO JUICIO ESPECIAL DE, FORMA DE ACREDITAR LOS PAGOS EN EL. Con independencia de que el artículo 491 del Código de Procedimientos Civiles se refiere a situaciones que se presentan al momento de la diligencia de requerimiento y emplazamiento en un juicio especial de desahucio, se destaca que de dicho numeral no se sigue que sólo sea permitido acreditar el pago a través del recibo correspondiente o con copias selladas de escritos de ofrecimiento de pagos. No puede considerarse que, en ese aspecto, la ley sea limitativa. Si el juicio de desocupación se basa en la falta de pagos de rentas, tal juicio concluye cuando no existe ese presupuesto. Es válido considerar que si la ley autoriza que el inquilino exhiba el importe de las pensiones debidas y reclamadas, así como que, en caso de que se exhiban copias de escritos de ofrecimiento de pagos, se soliciten por oficio los certificados respectivos; la misma razón permite que el pago se demuestre con depósitos bancarios. La intención del legislador no es otra que la de que el pago se acredite de manera plena, fehaciente, lo que se cumple cuando se exhiben fichas de depósitos bancarios a la cuenta del arrendador y que no han sido objetadas.”

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3313/94. María del Carmen Lara. 30 de junio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

Así como la Tesis Aislada II.2o.C.505 C, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya Fuente lo es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Registro: 174573, Tomo XXIV, Julio de 2006, Materia(s): Civil, Página: 1403, el cual establece lo siguiente:

“VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO. PARA CONSTITUIR LA FALTA DE PAGO DE RENTAS NO SE REQUIERE QUE PREVIO A LA DEMANDA SE HUBIERE EXIGIDO ESE PAGO, PUES TAL REQUERIMIENTO DEBE SER POSTERIOR AL EJERCICIO DE DICHA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Tratándose del juicio especial de desahucio, es innecesario que previamente a la instauración de dicho procedimiento el actor requiera el pago de las rentas vencidas y adeudadas, para que así el inquilino incurriese en mora, toda vez que la prosecución del mismo implica de suyo que no se han cubierto las rentas, pues al respecto el artículo 2.312 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México prevé que dicho cobro se ordenará en el proveído mediante el cual se admite la demanda, lo cual implica que todo requerimiento de pago se efectuará posteriormente a la admisión de la demanda, aspecto que indiscutiblemente difiere de lo previsto para la rescisión del consenso de voluntades de arrendamiento, cuya temática es distinta.”

Amparo directo 331/2006. Hernández Fragoso, S.A. de C.V. 23 de mayo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretaria: Melina Reyes Gutiérrez.

Además de lo anterior, quedó establecido que, la actora para acreditar su acción exhibió un contrato de arrendamiento celebrado entre la parte promovente *****, en su carácter de arrendador, quien funda la presente acción ejercitada en contra de ***** en su carácter de arrendatario, respecto de los ***** comerciales *****; documental que valorada conforme a los principios de la lógica y la experiencia de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se le otorga valor probatorio al no haber sido objetada por la parte contraria, en términos de los dispuesto por el numeral 444 de la Codificación en comento, y que es eficaz para acreditar que el demandado no se encontraba al corriente del pago de las rentas pactadas a partir del enero de dos mil veintiuno, adeudando además los meses de febrero, marzo y abril dos mil veintiuno; por lo que en consecuencia, de las pruebas aportadas y de los razonamientos antes mencionados, se **considera que ha quedado justificada la procedencia de la acción ejercitada, por *******.

En ese tenor, de conformidad con el artículo 644-F del Código Procesal Civil, toda vez que la finalidad del desahucio es poner en posesión real, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente litis al arrendador en el supuesto de que el arrendatario le adeudara tres o más pensiones rentísticas del bien inmueble, y toda vez que el demandado no probó encontrarse al corriente del pago de las rentas pactadas, tal y como se advierte de la diligencia de requerimiento de pago de rentas, y sí por el contrario se encuentra plenamente acreditado que ha incumplido



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

PODER JUDICIAL

en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, habida cuenta que con la exhibición del contrato de arrendamiento previamente valorado, quedó plasmada la voluntad de las partes, probanza a la que se le otorga como ya se estableció, pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos; lo que administrado con la confesión realizada en diligencia de fecha doce de enero de dos mil veintidós; se le otorga valor probatorio para quien resuelve del incumplimiento por parte del demandado, en cuanto estar al corriente de las pensiones rentísticas, estipuladas en la Cláusula **QUINTA**, del acuerdo de voluntades de uno de septiembre de dos mil diecinueve.

En ese orden de ideas, y toda vez que en diligencia de siete de diciembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo el lanzamiento del demandado *********, de los ********* comerciales *********, **lo procedente, es condenar al demandado *******, en su calidad de arrendatario, en términos de lo dispuesto por el artículo citado, **al pago de las rentas disolutas y no pagadas por concepto de pensiones rentísticas adeudas por concepto de pago total de las mensualidades correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno**, correspondiente a la cantidad de **\$64,000.00 (SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)**; y las que se siguieron venciendo hasta la desocupación del bien inmueble arrendado, que tuvo verificativo el siete de diciembre de dos mil veintiuno; previa liquidación que se realice en ejecución de sentencia.

Así mismo se condena al demandado al pago de intereses moratorios por la cantidad de \$3,200.00 (Tres mil doscientos pesos M.N. 00/100) mensuales sobre el importe de las pensiones

rentísticas que se han dejado de cubrir así como las que se sigan generando en términos de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento materia de litis generados hasta el mes de diciembre de dos mil veintiuno, fecha en al que tuvo lugar la desocupación del inmueble, previa liquidación que por dicho concepto se haga.

En consecuencia, requiérase al demandado *********, para que en un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución de inmediato realice el pago de la cantidad que resulte por concepto de rentas vencidas, así como al pago de la cantidad de \$3,200.00 (Tres mil doscientos pesos M.N. 00/100) mensuales sobre el importe de las pensiones rentísticas que se han dejado de cubrir así como las que se sigan generando en términos de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento materia de litios por concepto de intereses moratorios generados hasta el mes de diciembre de dos mil veintiuno, fecha en al que tuvo lugar la desocupación del inmueble, previa liquidación que por dicho concepto se haga y en caso de no hacerlo procédase al remate de los bienes embargados en el presente asunto, y con su producto páguese a la parte actora la cantidad aludida, este último acorde a lo dispuesto en el artículo 644-K del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

Sirven de apoyo a lo anterior la jurisprudencia emitida por la autoridad federal que bajo el rubro indican:

No. Registro: 206,795. Jurisprudencia. Materia(s): Civil. Octava Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. 56, Agosto de 1992. Tesis: 3a./J. 10/92. Página: 21. **“DESAHUCIO. EL PAGO DE LAS PENSIONES DEBIDAS IMPIDE LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA EJECUTORIADA QUE LO DECRETA.** El juicio especial de desahucio es por naturaleza ejecutivo y, por tanto, la sentencia que ahí se dicte debe decidir sobre la procedencia de la ejecución, es decir, del requerimiento y apercibimiento de lanzamiento que se hace en el auto inicial. Por ello, la interpretación armónica de los artículos 490, 492 y 496 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito



PODER JUDICIAL

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

Federal debe ser lógicamente en el sentido de que la sentencia condenatoria deja viva la providencia de lanzamiento de que se apercibe inicialmente al inquilino. La expresión providencia de lanzamiento que utiliza el artículo 492 no puede circunscribirse al acto procesal sino a la decisión de lanzamiento, porque entre providencia de lanzamiento y sentencia de lanzamiento no hay diferencia sustantiva en tanto que la segunda decide sobre la procedencia de la primera, declarándola subsistente y señalando el plazo para la desocupación que será el que falte para completarse el previsto en el artículo 490. En consecuencia, el pago de las pensiones debidas con posterioridad a la existencia de una sentencia ejecutoriada que decreta el desahucio impide el lanzamiento, debiendo el juez declarar improcedente la diligencia y condenar en costas al inquilino con fundamento en el segundo supuesto previsto por el artículo 492, máxime si se considera que el objeto del juicio especial de desahucio es el lanzamiento por la falta de pago de dos o más mensualidades, pero no la terminación o rescisión del arrendamiento, por lo que no siendo materia de la sentencia relativa la extinción de la relación contractual, aun cuando exista sentencia condenatoria, tal relación sigue vigente, de suerte tal que si el inquilino paga las rentas debidas no puede ejecutarse el lanzamiento que fue decretado sólo por la falta de pago, obligación que quedó cumplida; lo contrario implicaría dejar en estado de indefensión al arrendatario por lo que a la terminación del arrendamiento se refiere. Además, el lanzamiento decretado en la sentencia debe suspenderse en virtud del pago de las pensiones debidas, pues no puede ejecutarse cuando la situación sobre la que juzgó ha variado; lo único que sustenta la sentencia condenatoria es la falta de pago, ejecutándose éste se extingue el hecho que la sustenta y que legalmente hacía procedente el lanzamiento derivado del juicio de desahucio. La interpretación aquí establecida respecto del artículo 492 está en armonía con el espíritu y la intención que han motivado al legislador en la materia inquilinaria, pues además de que favorece al arrendatario, parte débil en la relación contractual, en la medida que el pago de las rentas debidas suspende el lanzamiento decretado en la sentencia, respeta los derechos del arrendador, pues si a través del juicio especial de desahucio solicitó el lanzamiento por la falta de pago de las mensualidades y no la terminación del arrendamiento, al cumplir el inquilino con su obligación de pago, satisface el derecho del arrendador de recibir las rentas más las costas causadas."

Contradicción de tesis 20/91. Entre las sustentadas por el Segundo y Cuarto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 1o. de junio de 1992. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot. Tesis de Jurisprudencia 10/92. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión de seis de julio de mil novecientos noventa y dos, por unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez e Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Ausente: Miguel Montes García.

V. Finalmente, y al advertirse que la acción ejercitada por la parte actora lo es de condena, es procedente el pago de gastos y costas en términos de los artículos 156 y 159 del Código Procesal Civil vigente, a cargo de *****.

"ARTÍCULO 156.- Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa. Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo

a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado.

“ARTICULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa. Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia.”

Por lo antes expuesto y con fundado en los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 504, 505, 506 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil Vigente, se;

R E S U E L V E:

PRIMERO: Este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, **es competente** para conocer y resolver sobre el presente asunto y **la vía elegida es la correcta.**

SEGUNDO: La parte actora ***** probó la acción que dedujo contra *****, en su calidad de arrendatario, quien no probó sus defensas y excepciones, en consecuencia;

TERCERO: Se condena a *****, en su calidad de arrendatario, al pago de la cantidad de las PENSIONES RENTÍSTICAS, contadas a partir del mes de **enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno**, correspondiente a la cantidad de **\$64,000.00 (SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.);** y las que se siguieron venciendo hasta la desocupación del bien inmueble arrendado, que tuvo verificativo el siete de diciembre de dos mil veintiuno; previa liquidación que se realice en ejecución de sentencia, concediéndoles un plazo de **CINCO DÍAS** contados a



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

PODER JUDICIAL

partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibidos que en caso de no hacerlo, se procederá al remate de los bienes embargados y con su producto páguese al actor o a quien sus derechos legalmente represente.

CUARTO: Se condena al demandado al pago de intereses moratorios por la cantidad de \$3,200.00 (Tres mil doscientos pesos M.N. 00/100) mensuales sobre el importe de las pensiones rentísticas que se han dejado de cubrir así como las que se sigan generando en términos de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento materia de litis generados hasta el mes de diciembre de dos mil veintiuno, fecha en la que tuvo lugar la desocupación del inmueble, previa liquidación que por dicho concepto se haga.

QUINTO: Se condena a la parte demandada, al pago de Gastos y Costas originados en el presente juicio.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente, lo resolvió y firma la Licenciada **LAURA GALVÁN SALGADO**, Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **CRISTINA LORENA MORALES JIMÉNEZ**, con quien actúa y da fe.