



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXP. NÚM. 266/2021

VS

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

SENTENCIA DEFINITIVA

Cuernavaca, Morelos a dieciocho de enero de dos mil veintidós.

VISTOS, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **266/2021** del Juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por *********, contra *********, radicado en la Primera Secretaría del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, y;

RESULTANDO:

1. Presentación de demanda. Mediante escrito⁹ presentado ante la oficialía de partes común del Primer Distrito Judicial, el día **treinta de abril de dos mil veintiuno**, compareció *********, a demandar en la **VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO**, de *********, reclamando como prestaciones, las que esgrime en su escrito inicial de demanda, manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, toda vez, que el Juzgador considera innecesario transcribir los hechos que expuso la parte actora en el juicio de origen, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustente esta resolución, así como de examinar las cuestiones efectivamente planteadas, no depende de la inserción gramatical de los hechos que se hayan expuesto, sino de su adecuado análisis.

Además, de que la implementación de la oralidad en algunas materias del derecho, que se está presentando en nuestro sistema jurídico mexicano, tiende rotundamente a la eliminación de las transcripciones repetitivas e innecesarias, que provocan sólo la existencia expedientes voluminosos. Siendo que

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

lo más importante al dictar una sentencia, es realizar un análisis exhaustivo del caso en particular, una adecuada valoración de las pruebas y una verdadera fundamentación y motivación.

El promovente manifestó los hechos referidos en su escrito inicial de demanda, los cuales en obvio de repeticiones innecesarias, aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si se insertasen a la letra y acompañó los documentos fundatorios de su acción.

2. Por auto de **veintiocho de julio de dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en la vía y forma interpuesta, en la que se ordenó requerir, a la demandada *********, en su carácter de arrendataria, para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas y en caso de no hacerlo, prevenirlo para que dentro del término de **TREINTA DÍAS** por tratarse de casa habitación, procediera a desocuparlo apercibido de lanzamiento a su costa, si no lo efectuara y en el caso de que no justificara encontrarse al corriente en el pago de rentas se le embargara bienes suficientes a garantizar la cantidad de **\$***** (*****)**, que corresponden a los meses que refiere la actora en su escrito inicial; ordenándose también correrle traslado y emplazarla para que dentro del plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda entablada en su contra.

3. El **veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno**, tuvo lugar el requerimiento de pago y emplazamiento de la demandada *********, atendiendo dicha diligencia personalmente con la buscada, ejerciendo el actor el derecho a hacer señalamiento de bienes.

4. Por auto de **cuatro de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte demandada dando contestación a la demanda entablada en su contra y con la misma, se ordenó dar vista a la



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 266/2021

VS

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

PRIMERA SECRETARÍA

SENTENCIA DEFINITIVA

parte actora para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5. Mediante auto de **veinticinco de octubre de dos mil veintiuno**, se tuvo a la parte acora dando contestación a la vista ordenada en auto de cuatro de octubre de dos mil veintiuno, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, admitiéndose las pruebas de las partes, en primer término, por cuanto hace a la parte actora, se admitieron: la **Confesional** y **Declaración de Parte**; las **Documentales Públicas y Privadas**; la **Testimonial**; la **Presuncional en su doble Aspecto** y la **Instrumental de Actuaciones**; por cuanto a las pruebas ofrecidas por la demandada se admitieron: la **Confesional** y la **Declaración de Parte**; **Documentales Privadas**; la **Testimonial**; la **Instrumental de Actuaciones** y la **Presuncional Legal y Humana**.

6. Por auto de once de noviembre de dos mil veintiuno se ordenó regularizar el procedimiento y se ordenó resolver sobre la excepción de falta de personalidad interpuesta por la parte demandada. Resolución que se dictó el veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno, declarándose improcedente dicha excepción.

7. El **trece de diciembre de dos mil veintiuno** tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos en la cual comparecieron las partes actora y demandada, asistidas de sus abogados patronos respectivamente; posteriormente, declarada cerrada la etapa probatoria, se pasó a la etapa de alegatos, en al cual los abogados patronos de las partes formularon los alegatos que a su parte correspondieron y, una vez hecho lo anterior, por así permitirlo el estado procesal que guardaban los autos, **se citó a las partes para oír sentencia definitiva**, la cual se dicta al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO

I. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y resolver el presente asunto, sometido a su consideración.

Al respecto, la doctrina ha establecido por competencia lo siguiente:

*“la competencia es un conjunto de atribuciones, siendo el haz de facultades heterónomamente fijadas por la ley para el ejercicio de una función pública”.*¹

Asimismo, tomando en consideración lo que establece el artículo 34 fracción III, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que literalmente reza:

*“... Es órgano judicial competente por razón de territorio:...
III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles...”*

Este órgano jurisdiccional resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ya que como se colige de autos del sumario, la ubicación del bien inmueble objeto del acto jurídico denominado arrendamiento, se encuentra sito dentro de la jurisdicción territorial que corresponde a este Órgano jurisdiccional.

De igual forma, la Vía Especial de Desahucio 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 dado en arrendamiento, por la falta de pago de tres o más pensiones rentísticas.

¹ GONZÁLO M. ARMIENTA CALDERÓN, *Teoría General del Proceso*, Porrúa, México 2006. p. 60.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 266/2021

VS

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

PRIMERA SECRETARÍA

SENTENCIA DEFINITIVA

II. En principio, se procede a examinar la legitimación de quienes intervinieron en el presente Juicio, por ser esta en su presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción, aunado a lo anterior, la ley obliga y faculta al suscrito Juzgador a su estudio de oficio.

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor establece:

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.

Al respecto es menester establecer que por **legitimación procesal activa** se entiende la potestad legal para acudir al Órgano Jurisdiccional o instancia administrativa con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio o procedimiento respectivo. A esta **Legitimación** se le conoce con el nombre de "**ad procesum**", y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación "**ad causam**", que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio, es decir, la legitimación en el proceso se procede cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostenta como Titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. **La legitimación "ad procesum"** es un requisito para la procedencia del juicio, mientras que el "**ad causam**" lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

En esa tesitura tenemos, que la parte actora exhibió anexo a su escrito inicial de demanda, como documento base de sus pretensiones, la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de **veintidós de diciembre de dos mil veinte**, celebrado entre *********, como arrendadora y *********, en su calidad de arrendataria; documental con la que se acredita el interés jurídico para demandar en la vía y forma propuesta así como la legitimación activa del actor y pasiva de la parte demandada.

Documental privada a la que se le **concede plena eficacia** y **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 443 y 445** en relación directa con el numeral **490** del Código Procesal Civil vigente; sin que ello implique la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada por la parte actora.

Sirve de apoyo lo anterior, el siguiente Jurisprudencia en materia civil, de la Novena Época, emitida por los Tribunales colegiados de circuito, cuyo número de registro es 920549, página 135 que a la letra dice:

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

III. Sobre el estudio de las excepciones y defensas, es menester dilucidar que la parte demandada *********, dio contestación a la demanda entablada en su contra y como



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 266/2021

VS

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

PRIMERA SECRETARÍA

SENTENCIA DEFINITIVA

consecuencia opuso la excepción de **falta de personalidad**, misma que fuera resuelta improcedente mediante interlocutoria de veintidós de noviembre de dos mil veintiuno; así también interpuso las excepciones de: **falta de acción y de derecho; plus petitio; legitimación ad procesum** y **oscuridad de la demanda**; las cuales se estudian a continuación.

Por cuanto a las excepción de **falta de acción y de derecho**, por lo que, al entrar al estudio de la misma, se estima improcedente, en virtud de que, no constituye propiamente 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 la actora carece de acción, no entra en 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 a la actora, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, por tanto, esta autoridad declara improcedente dicha excepción planteada por los demandados, aludiendo que la Juez analizará todos los elementos necesarios para la procedencia de la acción y en base a ello se determinará si el actor probó o no su acción; por todo ello, se declara improcedente la excepción analizada.

Así también, la demandada hace valer la excepción de **plus petitio**, empero, la misma es improcedente, en virtud de que la demandada no fundamenta la razón por la que considera se le exige más de lo reclamado, o en su caso que la suma cuyo pago se le reclama, sea abusiva o incongruente, por lo tanto, resulta improcedente la excepción referida. A lo anterior es aplicable la siguiente tésis:

Instancia: Cuarta Sala;

Séptima

Época:

Materia(s): Laboral, Civil

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación.*
Volumen 44, Quinta Parte, página 23
Tipo: Aislada

EXCEPCION DE PLUS PETITIO.

Al demandado corresponde acreditar, en todo caso, que la suma cuyo pago se le reclama por determinado concepto, asciende a una cantidad inferior de la exigida, de modo que si no logra tal comprobación, resulta improcedente la excepción de plus petitio que haya opuesto.

Por lo anterior, la excepción invocada se declara improcedente.

Respecto a la excepción de **legitimación ad procesum**, la misma ha sido estudiada en el considerando II del cuerpo de la presente resolución, por lo que la misma se declara improcedente.

Respecto a la **excepción de oscuridad de la demanda**; la misma resulta improcedente, lo anterior es así, al advertirse que esta no tiende a destruir la acción de desahucio, ni es relativa al pago de las rentas reclamadas; aunado a lo anterior, no pasa inadvertido que la demandada dio contestación a cada uno de los hechos, pretensiones y todo lo que le fue reclamado, por lo que no se le dejó en estado de indefensión y por ende no puede alegar la oscuridad de demanda; por la anterior consideración, la excepción que opone deviene improcedente.

IV. Ahora bien, no existiendo excepciones o cuestión incidental de previo y especial pronunciamiento que resolver, se procede al estudio de la acción principal, para ello es necesario establecer el marco jurídico establecido por los artículos 644-A, 644-B, 644-J, 644-K, 644-L del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que disponen:

Artículo 644-A. *El Juicio de Desahucio procede cuando se exige la desocupación de un inmueble por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir*



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 266/2021

VS

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.

Artículo 644-B.- Presentada la demanda, con el documento o la justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera rústica, proceda a desocuparla apercibido de 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, que en el mismo acto se le emplaze 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. Transcurriendo 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 dictara sentencia de desahucio en términos del artículo 644-H, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento.

Artículo 644-J.- La diligencia que ejecute la providencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, domestico, 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 hubieren personas 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.

Artículo 644-K.- Al hacer el requerimiento se embargarán y depositarán bienes suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiere decretado, lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento. El arrendatario podrá antes de la diligencia de remate que se celebre

respecto de los bienes embargados librarlos cubriendo las pensiones que adeude.

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

En el caso concreto que nos ocupa tenemos que la relación contractual celebrada entre la parte actora *********, como arrendadora y *********, en su calidad de arrendataria, respecto al inmueble ubicado en *********, se acredita con el contrato de arrendamiento de **veintidós de diciembre de dos mil veinte**, y que fue anexado a los autos por parte de la actora en el escrito inicial de demanda.

Documental a la que se le concede valor **probatorio**, en términos de los artículos 444 y 491 de la Ley Adjetiva Civil en vigor y **eficacia probatoria**, porque no fue objetado e impugnado por la parte demandada, al no dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Finalmente, en lo que concierne a la **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL** y humana e **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, favorecieron a los intereses de la parte actora, puesto que de la instrumental de actuaciones, se encuentra acreditada la relación contractual de la que emana la acción, así como se acreditó el adeudo por la parte demandada, respecto de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas por la parte actora; lo anterior se desprende de que en diligencia de requerimiento de pago de veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, no se acreditó estar al corriente en el pago de las rentas adeudadas ni hizo el pago de las mismas; aunado a esto, en la contestación de demanda tampoco acredita encontrarse al corriente de las rentas adeudadas; por lo tanto, queda probado que en efecto la demandada incurrió en **falta de pago** de los meses de **mayo, junio y julio de dos mil veintiuno**.



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 266/2021

VS

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

PRIMERA SECRETARÍA

SENTENCIA DEFINITIVA

En mérito de lo anterior, ha quedado debidamente probada la acción intentada por la parte actora, pues se acreditó fehacientemente la existencia del contrato de arrendamiento de **veintidós de diciembre de dos mil veinte**, celebrado entre *********, como arrendador *********, en su calidad de arrendataria; respecto del bien inmueble ubicado en *********; así como el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas **reclamadas en el presente asunto**, correspondientes a los meses de **mayo, junio y julio de dos mil veintiuno**.

Consecuentemente, resulta **procedente** la vía interpuesta por la parte actora del juicio especial de desahucio, cuyo objeto es que se le haga entrega del bien inmueble materia de la presente controversia en forma **real, material y jurídica**; toda vez que, la parte demandada no justificó estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **mayo, junio y julio de dos mil veintiuno**, que le fueron reclamadas en el presente juicio, derivadas del contrato de arrendamiento celebrado en relación al bien inmueble ubicado en *********; pues la demandada *********, al dar contestación a la demanda, no acreditó por ningún medio probatorio, estar al corriente con la totalidad de los pagos que le fueron reclamados, ni ha realizado las consignaciones correspondientes ante esta autoridad.

Ahora bien, respecto a las pruebas ofrecidas por las partes en el presente asunto, es importante mencionar, que, por tratarse de un juicio especial de desahucio, el mismo debe versar sobre el cumplimiento del contrato respecto al pago de las rentas vencidas y no pagadas, en las cuales la única excepción para declarar improcedente el presente juicio es la de pago, por lo que resulta ocioso entrar al estudio de las diversas probanzas ofrecidas, no obstante lo anterior, se les otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 414, 434, 437 y 442 en relación al 490 del Código Procesal Civil en vigor.

V. Por lo anterior y toda vez que habiendo transcurrido con exceso el término de **treinta días** naturales otorgado a la parte demandada para la desocupación del inmueble materia del presente juicio, sin que a la fecha lo haya realizado, en mérito de lo anterior, resulta procedente condenar a la parte demandada *********, a la **entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente controversia**, en favor de la parte actora *********, o quien sus derechos legalmente represente, ordenándose el lanzamiento, en términos del artículo 644-J del Código Procesal Civil en vigor, por lo que se declara que ha resultado procedente la pretensión marcada bajo el apartado **A**, reclamada por la actora.

Por otra parte, se declara procedente la prestación marcada con el apartado **B** del escrito inicial de demanda, por lo que, de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado, se condena a la parte demandada *********, en su carácter de arrendatario, al pago del importe de **\$***** (*****)** respecto a tres pensiones rentísticas, correspondientes a los meses de **mayo, junio y julio de dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$*******

Asimismo, del estudio de las pretensiones marcadas con los apartados **C, D, E** y **G**, las mismas son de declararse improcedentes, toda vez que el juicio especial de desahucio, versa únicamente sobre rentas adeudadas y no pagadas, así como las que se sigan venciendo hasta la desocupación del inmueble materia de la litis, de conformidad con lo establecido en el artículo 644-A de la Ley adjetiva Civil 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



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

EXP. NÚM. 266/2021

VS

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

PRIMERA SECRETARÍA

SENTENCIA DEFINITIVA

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.

Respecto a la pretensión marcada con el inciso **F**, dicha medida, fue ordenada en auto de admisión de veintiocho de julio de dos mil veintiuno, y que ya se hizo valer por parte de la actora mediante diligencia de veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, por lo que la misma es inoperante, al ser un requisito preestablecido en el mismo procedimiento.

VI. Respecto al apartado **H**, del escrito inicial de demanda, de conformidad en lo dispuesto por el artículo **158** del Código Procesal en vigor en el Estado de Morelos, por tratarse de sentencia condenatoria, se condena a *********, al pago de los **gastos** y **costas** del presente juicio.

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

RESUELVE:

PRIMERO. Este Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, en términos del considerando primero de este fallo.

SEGUNDO. La parte actora *****, en su carácter de arrendador, acreditó su acción y la demandada *****, en su calidad de arrendataria, no acreditó la excepción opuesta:

TERCERO. Por haber incumplido la demandada *****, en el pago de **TRES mensualidades de rentas**, se le condena a la entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, ubicado en *****.

CUARTO. Se condena a la demandada *****, en su carácter de arrendataria, al **pago** de la cantidad de **\$***** (*****)** respecto a tres pensiones rentísticas, correspondientes a los meses de **mayo, junio y julio de dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$*******; por lo que en ese tenor se deberá de requerir a la demandada el pago de la cantidad antes señalada, y en caso de no hacer el pago correspondiente, procédase conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO. Se condena a la demandada ***** al pago de **las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la entrega del inmueble de referencia**, previa liquidación que formule la parte actora en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se **condena** a la parte demandada ***** del pago de **gastos y costas** solicitadas en el presente juicio, previa liquidación que al efecto formule la parte actora.

SÉPTIMO. Se declaran improcedentes las pretensiones marcadas con los apartados **C, D, E y G**, e inoperante la



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 266/2021

VS

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO
PRIMERA SECRETARÍA
SENTENCIA DEFINITIVA

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

marcada con el apartado **F**, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **JOSÉ HERRERA AQUINO**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por ante la Primer Secretaria de Acuerdos, Licenciada **PATRICIA FRÍAS RODRÍGUEZ**, con quien legalmente actúa y quien da fe.

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