

Cuernavaca, Morelos; diez de febrero del dos mil veintidós.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **552/2021-1**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por ***** en su carácter de arrendador y parte actora contra ***** , en calidad de arrendataria, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado, y;

R E S U L T A N D O S :

1.- Mediante escrito presentado el día **veintinueve de octubre del dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado, que por turno correspondió conocer a la Primera Secretaría de este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial en el Estado de Morelos; compareció ***** , promoviendo juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra ***** , en calidad de arrendador y arrendataria respectivamente, reclamando las siguientes pretensiones:

*"A).- La desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, ubicado en la calle ***** número *****, colonia ***** , C.P. ***** de Cuernavaca, Morelos, por falta de pago de veintiséis mensualidades que hasta la fecha se han acumulado, correspondientes a los meses de septiembre (día 15) de 2019, hasta octubre 14 de 2021, inclusive derivadas del contrato de arrendamiento que se adjunta, de fecha 15 de marzo de 2015, celebrado entre el suscrito como arrendador y la demandada como arrendataria.*

La desocupación y entrega material del bien inmueble arrendado, deberá realizarse con todo lo que de hecho y por derecho pertenece al mismo.

B).- El pago de la cantidad de \$52,000.00 (Cincuenta y dos mil pesos 00/100), por concepto de veintiséis mensualidades rentísticas acumuladas, correspondientes a los meses de septiembre (día 15) de 2019, hasta octubre 14 de 2021, inclusive, a razón de \$2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 M. n) cada mes.

C).- Para el caso de que la demanda omita acreditar el pago de las rentas mencionadas en el inciso anterior, demando se ordene la desocupación y entrega del inmueble arrendado ya descrito, y en su defecto, el lanzamiento a que se refiere el artículo 644-B del Código Procesal Civil, con las consecuencias legales inherentes.

D).- El pago de las subsecuentes mensualidades rentísticas que se ocasionen, desde el día quince de noviembre del dos mil veintiuno, hasta la fecha en que se haga efectiva del inmueble arrendado, a liquidarse por la cantidad citada en el inciso B), anterior.

E).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente asunto, dependiente de la conducta procesal que la demandada tenga durante el juicio.

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones, e invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente asunto.

2.- Por auto de fecha **cinco de noviembre del año dos mil veintiuno**, se admitió la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, ordenando 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, encontrarse al corriente en el

pago de las rentas pactadas y en caso de no hacerlo, prevenirla para que dentro del término de **treinta días naturales** por tratarse de casa habitación, procediera a desocupar el bien inmueble ubicado en **CALLE ***** NÚMERO *****, COLONIA ***** , CUERNAVACA, MORELOS C.P. *******; apercibiéndolo que en caso de no hacerlo, se procedería al lanzamiento a su costa; asimismo en caso de no acreditar encontrarse al corriente en el pago de las rentas, se procedería a embargar bienes de su propiedad para cubrir la cantidad de **\$52,000.00 (CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; por concepto de rentas vencidas y no pagadas, correspondientes a los periodos de **quince de septiembre de dos mil diecinueve hasta el catorce de octubre del dos mil veintiuno** a razón de **\$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales**.

Por último, se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra.

3.- En diligencia practicada el **siete de diciembre del dos mil veintiuno**, tuvo lugar el requerimiento de pago y emplazamiento de la demandada *********, sin embargo, considerando la certificación de plazo efectuada por el Secretario de Acuerdos, por auto de fecha **diecinueve de enero del dos mil veintidós**, se declaró perdido el derecho a la parte demandada para dar contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose efectuarle las siguientes notificaciones, aún las de carácter personal, a través del Boletín Judicial que edita este Tribunal, asimismo, a petición de la parte

actora y por permitirlo el estado procesal de los autos, en términos del artículo 644-B, se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, lo cual se realiza al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Corresponde a este apartado analizar la **competencia** de este órgano jurisdiccional. En un sentido lato, la competencia se define como el ámbito, la esfera o el campo dentro del cual un órgano de autoridad puede desempeñar válidamente sus atribuciones y funciones, es el límite de juzgamiento que corresponde a cada órgano judicial de acuerdo con los mandatos de la ley.

Bajo ese contexto, este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración, toda vez que el interés jurídico preponderante **del negocio es de carácter civil**, en términos del artículo 29 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

En adición a lo anterior, es de señalar que el artículo 31 del ordenamiento legal en cita, establece lo siguiente: ***“Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demanda el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de***

prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía. Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado."

Por lo tanto, advirtiéndose que en el presente caso, la parte actora demandó **el pago de veintiséis meses de rentas vencidas**, correspondientes a los periodos **del quince de septiembre de dos mil diecinueve hasta el catorce de octubre del dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales**, lo que nos arroja un total de **\$52,000.00 (CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**; y considerando que acorde a lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, los Jueces Menores conocerán de los procedimientos cuya cuantía **no exceda de mil doscientas veces** el salario mínimo general vigente en el Estado, es decir, de la cantidad de **\$115,464.00 (CIENTO QUINCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)**; se concluye que además este órgano jurisdiccional es competente en **razón de la cuantía.**

Aunado a ello, el inmueble motivo de la controversia, se encuentra ubicado en **CALLE ***** NÚMERO *****, COLONIA ***** , C.P. ***** DE CUERNAVACA, MORELOS**; resulta válido sostener la competencia de este Juzgado, **en razón de territorio.**

De igual forma la vía elegida es 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.

II.- Ahora bien, por orden de sistemática jurídica, se procede al estudio de la **legitimación** de las partes dentro del presente procedimiento, tomando en consideración que se trata de un presupuesto procesal necesario para la procedencia de cualquier acción; aunado a que la ley obliga y faculta al suscrito a su estudio de oficio. Al efecto, el artículo 179 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

“Sólo pueden 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.”

Asimismo, el artículo 191 del Código Procesal Civil en vigor señala lo siguiente:

“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 la diferencia entre la legitimación **“ad procesum”** y legitimación **“ad causam”**, ya que son presupuestos jurídicos distintos.

La primera de ellas, se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor y se refiere a un presupuesto procesal necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; y tenga aptitud para hacerlo valer, como titular del que pretenda emplear, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la legitimación *ad causam* es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional, siendo una condición necesaria para obtener sentencia favorable.

En concepto del que resuelve, **la legitimación procesal de las partes se encuentra debidamente acreditada** con el documento exhibido por la parte actora, consistente en un contrato de arrendamiento celebrado el día **quince de marzo del dos mil quince**, por *********, en su carácter de arrendador y *********, en su carácter de arrendataria; documental con la que se acredita la relación contractual existente entre las partes, respecto del arrendamiento del bien inmueble ubicado en **CALLE ***** NÚMERO *******, **COLONIA *******, **C.P. ***** DE CUERNAVACA, MORELOS**; probanza que **no** fue objetada por la parte demandada debido a que no compareció al juicio, **quedando así debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva** de las partes intervinientes en este procedimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil

vigente en el Estado de Morelos, **se le otorga pleno valor probatorio.**

Sirve de apoyo la siguiente jurisprudencia: Número Registro: 189,294, Jurisprudencia materia (s): Civil, común Noveno Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su gaceta XIV, Julio de 2001 Tesis: VI. 2º. J/206 Página: 1000.

“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.

III.- Es de señalar el siguiente marco legal previsto en el **Código Civil vigente en el Estado de Morelos**, aplicable al caso que nos ocupa.

El artículo **1875** establece que:

“Hay arrendamiento cuando las 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.”

Asimismo el ordinal **1877** del citado Código señala:

“La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.”

Por otra parte, los numerales **1901** fracciones I y IV, **1902** y **1904** del ordenamiento legal antes invocado, establecen las obligaciones del arrendatario, entre ellas, satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, restituir la cosa al terminar el contrato; el momento de pago de la renta, esto es, desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario y en los plazos convenidos, así como también que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Asimismo el artículo 386 del Código Procesal la Ley Adjetiva Civil en vigor establece: *“Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal...”*.

En el presente caso, la parte actora, demandó en la vía Especial de Desahucio, de *********, en calidad de arrendataria, las prestaciones contenidas en su escrito de demanda, las cuales se dan por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repetición.

Asimismo, la parte actora **para acreditar su acción**, exhibió el contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble citado en párrafos anteriores; acreditándose con ello la relación contractual existente entre la parte actora y la parte demandada.

Por lo que, al no existir alguna incidencia que resolver, ni defensas y excepciones que analizar, se procede al estudio de la acción en el presente juicio, y así, se tiene que ***** en su carácter de arrendador, demando en la vía Especial de Desahucio de ***** en su carácter de arrendataria, las prestaciones contenidas en el escrito de demanda, las cuales han sido transcritas en el resolutivo primero de la presente resolución.

Para cuyo efecto la parte actora exhibió un contrato de arrendamiento de fecha **quince de marzo del dos mil quince**, celebrado entre ***** en su carácter de arrendador e ***** en su carácter de arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en **CALLE ***** NÚMERO ***** , COLONIA ***** , C.P. ***** DE CUERNAVACA, MORELOS**, por lo tanto y toda vez que la demandada no ofreció probanza o documental alguna para acreditar de manera fehaciente que se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas, tal y como se observó en la diligencia de fecha **siete de diciembre del dos mil veintiuno**, la cual se llevó a cabo de manera personal con la propia demandada ***** , quien al momento del desarrollo de la misma diligencia manifestó:

“En este acto bajo mi más estricta responsabilidad manifiesto que no cuento con ningún bien que garantice el pago de la cantidad que se me está requiriendo y tampoco con el dinero para exhibirlo en este momento”

En tales consideraciones y de conformidad con los artículos 368 y 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se encuentra debidamente

acreditada la procedencia del juicio Especial de Desahucio, ya que la finalidad del mismo 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 materia de la presente litis.

En el caso que nos ocupa, se justifican las afirmaciones de ***** en su carácter de arrendador en que se apoyó, pues de autos consta que fundó su demanda en la falta de pago de **veintiséis pensiones rentísticas**, relativas a los periodos de **septiembre del dos mil diecinueve**, hasta **octubre del dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, haciendo un total de **\$52,000.00 (CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** a nombre de la demandada ***** a efecto de acreditar que la demandada ha omitido dar cumplimiento con el pago de las rentas correspondientes a los meses antes referidos, **los cuales se encuentran adminiculados con el contrato de arrendamiento de fecha quince de marzo del dos mil quince**, en los términos de la cláusula segunda del contrato que a su letra dice:

“SEGUNDA.- La arrendataria deberá cubrir al arrendador por el uso del inmueble, una renta mensual a razón de \$2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 M.n) dicha renta deberá ser pagada por mensualidades adelantadas, precisamente los días quince de cada mes, en el domicilio del arrendador, ubicado en la calle ***** número ****-casa ****, en el ***** de Cuernavaca, Morelos, para el caso de incumplimiento dentro de los primeros cinco días de cada mes, respecto al pago de la pensión rentística, el arrendatario se obliga a

cubrir el %5 mensual como interés por el retraso en el pago"

Asimismo, dichas documentales privadas **no fueron objetadas por la demandada**, por el cual se les **otorga pleno valor probatorio**, en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 449 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, **las cuales surten efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente por la demandada.**

De lo anterior se encuentra robustecido, además, con los medios de convicción consistentes en la **instrumental de actuaciones, así como la presuncional legal y humana**, probanzas a las que de igual manera, se les otorga valor probatorio pleno, en términos de los artículos 493, 494 y 499 del Código Procesal Civil, al estar en presencia de actuaciones judiciales y de presunciones que permiten concluir que el elemento en estudio se encuentra acreditado.

Asimismo al no dar contestación la parte demandada ********* en su carácter de arrendadora, a la demanda incoada en su contra dentro del término establecido, no obstante de haber sido legalmente emplazada; por lo que se tuvo por admitidos los hechos que dejó de contestar y por precluido su derecho, en observancia de lo que establece el artículo 148 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

En ese orden de ideas, resulta válido sostener que **se encuentra debidamente acreditada la procedencia del juicio Especial de Desahucio**, en términos del artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente, toda vez que la finalidad del mismo es poner en posesión real, material y

jurídica del bien inmueble materia de la presente litis, al arrendador en el supuesto de que la arrendataria le adeude tres o más pensiones rentísticas del bien inmueble dado en arrendamiento.

Bajo este tenor, atendiendo a que la demandada ***** , en su carácter de arrendataria, no compareció a juicio, razón por la cual no justificó con medio probatorio alguno el pago de las pensiones rentísticas reclamadas por la parte actora; y considerando además, que se encuentran satisfechos los requisitos de procedibilidad del juicio, resulta procedente la acción ejercitada por ***** , en su carácter de arrendador, contra ***** , en calidad de arrendataria, al haberse acreditado los extremos de los artículos 644 A, 644 B y 644 H del Código Procesal Civil en vigor, los cuales son del tenor siguiente:

"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.

***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, o ponga 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.

644-H. *De la sentencia. Si las excepciones fueran declaradas procedentes, en la misma resolución, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, en caso contrario, en la sentencia, se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado en el artículo 644-B. En la misma sentencia se condenará al arrendatario en su caso, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se lleve a cabo el lanzamiento. La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo, y podrá ejecutarse sin otorgamiento de garantía. La sentencia que niegue el desahucio, será apelable en el efecto suspensivo."*

En mérito de lo anterior, por haber incumplido la demandada ***** en su carácter de arrendataria, en el pago de más de **veintiséis mensualidades** de rentas, se le condena a la desocupación y entrega real, física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, ubicado en **CALLE ***** NÚMERO *****, COLONIA ***** , C.P. ***** DE CUERNAVACA, MORELOS.**

Asimismo, y toda vez que el término de **treinta días** naturales otorgado a la parte demandada para la desocupación del inmueble, el cual empezó al día siguiente de su requerimiento siendo el día ocho de diciembre del dos mil veintiuno, tal y como lo establece el artículo 644-B del Código Procesal Civil en vigor, vencen los citados treinta días por tratarse de casa habitación, el

día **VEINTICINCO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDOS**, atendiendo a que la diligencia de emplazamiento a la demandada *********, como ya se dijo, tuvo lugar el **siete de diciembre del dos mil veintiuno**.

Por lo anterior, en términos de lo establecido por los artículos 644-H y 644-J del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, **se faculta a la fedataria adscrita a este Juzgado para que en el supuesto de no encontrar desocupado el inmueble arrendado antes de la fecha señalada, proceda a ejecutar la diligencia de lanzamiento y ponga en posesión real, física, material y jurídica del inmueble a la parte actora *******, o a quien sus derechos represente; autorizando para tal efecto el uso de la fuerza pública y en caso de ser necesario la fractura de cerraduras, en la inteligencia que dicha diligencia se entenderá con la ejecutada o en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de policía, o vecinos, acorde a lo previsto por el artículo 644-J del multicitado ordenamiento legal.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con base a su prestación b), se condena a la demandada *********, en su calidad de arrendataria, al pago del importe de **veintiséis pensiones rentísticas**, correspondientes a los periodos **de septiembre del dos mil diecinueve hasta octubre del dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, haciendo un total de **\$52,000.00 (CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Asimismo a su prestación marcada como d), se condena a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas subsecuentes que transcurran hasta la desocupación y entrega del inmueble a la parte actora, previa liquidación que al efecto se formule. Por lo tanto, requiérase nuevamente a la demandada para que al momento de la diligencia de lanzamiento, realice el pago de dicha cantidad y en caso de no hacer el pago correspondiente, **se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa**; de igual forma, se condena a la demandada a pagar a la parte actora o a quien sus derechos legalmente representen, el pago de las PENSIONES RENTÍSTICAS que se sigan devengando hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del desahucio, a razón de **\$2,000.00** (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Concerniente al pago de **gastos y costas** solicitados en este juicio por la parte actora en su prestación e), se **absuelve** a la demandada ***** en su carácter de arrendataria, del pago de **costas**, en virtud de la prohibición expresa prevista en los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, mismos que respectivamente determinan:

“...En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio...” y “... En los asuntos ante los juzgados menores no se causarán costas cualquiera que sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles.

Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este código...

Sin embargo, en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 1047 del Código Procesal Civil en vigor, que refiere:

"...Las partes reportarán los gastos que se hubieren erogado en el juicio; pero los de ejecución serán siempre a cargo del demandado...", en ese único tenor, se **condena** a la demandada al pago de los **gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo además en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 107, 504 y 506 del Código Procesal Civil en vigor, se:

RESUELVE

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto.

SEGUNDO.- La parte actora *********, probó la acción que dedujo contra ********* en calidad de arrendataria, quien no dio contestación a la demanda, siguiéndose el juicio en su rebeldía.

TERCERO.- Por haber incumplido la parte demandada *********, en el pago de más de tres mensualidades de rentas, se le condena a la desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, ubicado en **CALLE ***** NÚMERO *****, COLONIA ***** , CUERNAVACA, MORELOS C.P.*****.**

Asimismo, y toda vez que el término de **TREINTA DÍAS** naturales otorgado a la demandada para la desocupación del inmueble, se cumple el día **VEINTICINCO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIDOS**, se faculta a la fedataria adscrita a este Juzgado para que posterior a la fecha antes señalada, proceda a ejecutar la diligencia de lanzamiento y ponga en posesión real, física, material y jurídica del inmueble a la parte actora *********, o a quien sus derechos representen.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada ********* en su carácter de arrendataria, al pago del importe de **veintiséis pensiones rentísticas**, correspondientes a los periodos **de septiembre del dos mil diecinueve hasta octubre del dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, mensuales, haciendo un total de **\$52,000.00 (CINCUENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**.

Asimismo se condena a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas subsecuentes que transcurran hasta la desocupación y entrega del inmueble a la parte actora, **previa liquidación que al**

efecto se formule. Consecuentemente, requiérase nuevamente a la demandada para que al momento de la diligencia de lanzamiento realice el pago de dicha cantidad y en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

QUINTO.- Se absuelve a la demandada *********, del pago de costas solicitadas en el presente juicio, debido a la prohibición expresa en el artículo 1047 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; sin embargo se le condena al pago de los **gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Maestro en Derecho **LUIS MIGUEL TORRES SALGADO**, Juez Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado, por ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **YURIDIA NATHALIE VALLE CERVANTES**, con quien legalmente actúa y da fe.

arturo