



PODER JUDICIAL

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

EXPEDIENTE: 578/2021-1
ARRENDADOR: *****
VS.
ARRENDATARIA: *****
Especial de Desahucio
Sentencia Definitiva

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

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **578/2021-1**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por ***** en su calidad de arrendador y parte actora en contra de ***** , en calidad de arrendataria, y ***** en su carácter de fiador, 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 **veintiocho 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 ***** y ***** en calidad de arrendador, arrendataria y fiador respectivamente, reclamando las siguientes pretensiones:

“A).- La DESOCUPACION Y ENTREGA del bien inmueble arrendado, ubicado en ***** número ***** , local II, Colonia ***** , de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con todo lo que de hecho y derecho le pertenece y en las mismas condiciones en que les fue entregado.

B).- EL PAGO DE LAS RENTAS VENCIDAS Y NO PAGADAS, a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N), mensuales correspondientes a los meses del 19 de JUNIO al 18 de JULIO del año dos mil veintiuno; del 19 de JULIO al 18 de AGOSTO del año dos mil veintiuno; del 19 de AGOSTO al 18 de

SEPTIEMBRE del año dos mil veintiuno; del 19 de SEPTIEMBRE al 18 de OCTUBRE del año dos mil veintiuno; del 19 de OCTUBRE al 18 de NOVIEMBRE del año dos mil veintiuno; así como las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del local dado en arrendamiento.

C).- EL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL, consistente en \$70.00 (SETENTA PESOS 00/100 M.N) DIARIOS por cada día de retraso durante los 27 días restantes por cada mes de renta vencido; así como el pago de los que se sigan generando hasta la total conclusión y que se determine en ejecución de sentencia.

D).- La realización y/o pago de las obras necesarias para restituir el inmueble al estado que tenía al iniciar el arrendamiento, bien sea que realice las obras por su cuenta, o a su costa por un tercero.

E).- La entrega de los comprobantes de pago al corriente de los servicios consumidos en el inmueble dado en arrendamiento ubicado en ***** número *****, local II, Colonia *****, de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, consistentes en luz eléctrica y agua potable; o en su caso el pago de dichos servicios, hasta la total desocupación del inmueble.

F).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, reservándose el importe de los mismos a efecto de regularlos en ejecución de sentencia."

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 **tres de noviembre del dos mil veintiuno**, se previno la demanda interpuesta, con relación a las pretensiones.

3.- En auto **dieciséis de noviembre del dos mil veintiuno**, se subsano la prevención ordenada y se admitió la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, únicamente por cuanto se refiere a las



PODER JUDICIAL

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

pretensiones A) y B) y F), 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 **SESENTA DÍAS** por tratarse de **giro comercial**, procediera a desocupar el **LOCAL COMERCIAL UBICADO EN ***** NÚMERO ***** , LOCAL II, COLONIA ***** , EN ESTA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS**; apercibiéndole 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 procediera a embargar bienes de su propiedad para cubrir la cantidad de **\$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**; por concepto de **CINCO** rentas vencidas y no pagadas, correspondientes a los periodos de **diecinueve de junio al dieciocho de julio del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de julio al 18 de agosto del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de agosto al dieciocho de septiembre del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de septiembre del dos mil veintiuno al dieciocho de octubre del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de octubre al dieciocho de noviembre del dos mil veintiuno** a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS 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 **dieciséis de diciembre del dos mil veintiuno**, 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. *(No pasa desapercibido que por auto dieciocho de febrero del dos mil veintidós, se levantó certificación secretarial en la cual se hizo constar la pérdida del derecho de la demandada ***** por no haber dado contestación a la demanda incoada en su contra)*

4.- Mediante escrito presentado el día **dieciséis de diciembre del dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes de este Juzgado, ***** en su calidad de arrendador y parte actora, se desistió de la demanda entablada en contra de ***** en su calidad de fiador, teniéndole por auto **dieciocho de febrero del dos mil veintidós**, por desistido a su más entero perjuicio de la demanda entablada en contra de la fiadora antes mencionada, **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:

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

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.



PODER JUDICIAL

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

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 cinco meses de rentas vencidas**, correspondientes a los periodos de **diecinueve de junio al dieciocho de julio del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de julio al dieciocho de agosto del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de agosto al dieciocho de septiembre del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de septiembre del dos mil veintiuno al dieciocho de octubre del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de octubre al dieciocho de noviembre del dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, lo que nos arroja un total de **\$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS 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, al momento de la presentación de la demanda que lo fue en el año 2021, es decir, de la cantidad de **\$107,544.00 (CIENTO SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA 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 ******* NÚMERO ***** , LOCAL II, COLONIA ***** , EN ESTA CIUDAD 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



PODER JUDICIAL

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

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, **con relación a la legitimación procesal de las partes ésta se encuentra debidamente acreditada** con el documento exhibido por la parte actora, consistente en un contrato de arrendamiento celebrado el día **diecinueve de abril del dos mil del dos mil veintiuno**, tanto de *********, en su carácter de arrendador, como de *********, como arrendataria y de ********* en su calidad de fiadora.

Sin embargo lo anterior, no es de tomarse en consideración a ********* en su calidad de fiadora al estudio final del presente asunto, no obstante de tenerse por acreditada su legitimación con el contrato de arrendamiento, también lo es que el propio *********, en su carácter de arrendador, se desistió de ********* en su calidad de fiadora, sin que sea el caso tomarse en consideración ésta última para el reclamo de las prestaciones de la parte actora;

Por lo tanto, la documental con la que se acredita la relación contractual existente entre las partes, respecto del arrendamiento del bien inmueble ubicado en ******* NÚMERO ***** , LOCAL II, COLONIA ***** , EN ESTA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS**, la cual **no** fue objetada por la parte demandada ********* debido a que no compareció al juicio, y de igual forma por parte de ********* en su calidad de fiadora, al habersele tenido a la parte actora por desistido de la misma, **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



PODER JUDICIAL

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

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...”.

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, hecha valer por la parte actora *********, la misma se da inicio, al momento en que demandó en la vía **Especial de Desahucio**, en contra de *********, como arrendataria, las prestaciones contenidas en el escrito de demanda, las cuales han sido transcritas en el resultando primero de la presente resolución.

Por lo tanto al analizar la **PROCENCIA DE LA ACCION**, y 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 momento no cuento con ningún recibo a la mano”; “No cuento con la cantidad que me requieres y tampoco tengo ningún bien que garantice la deuda, no tengo más que decirte”



PODER JUDICIAL

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

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, lo que en la especie acontece.

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 **cinco pensiones rentísticas**, relativas a los periodos de **diecinueve de junio** al **dieciocho de julio del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de julio** al **dieciocho de agosto del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de agosto** al **dieciocho de septiembre del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de septiembre** del dos mil veintiuno al **dieciocho de octubre del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de octubre** al **dieciocho de noviembre del dos mil veintiuno**, cada uno a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, lo que nos arroja un total de **\$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS 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 diecinueve de abril del dos mil veintiuno, y CINCO RECIBOS PENDIENTES DE PAGO cada uno de ellos por la cantidad de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N) suscritos por el arrendador ***** de fechas veintiocho de octubre del dos mil veintiuno,** en los

términos de la cláusula **segunda** del contrato que a su letra dice:

"SEGUNDA.- El arrendatario *********, pagará como precio de la renta al arrendador o a quien sus derechos represente, los tres primeros días de cada mes arrendado a partir del día diecinueve, la cantidad de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.n mensuales y en meses adelantados, por medio de pago en efectivo en el domicilio del arrendador citado en la declaración I, siendo forzoso pagar íntegro todo el mes, aún y cuando únicamente ocupe el inmueble arrendado solo en forma parte del mismo. Conviniéndose que si el arrendador recibe las rentas en forma distinta a la estipulada, no se entenderá renovado en sus términos, ni en su forma de pago.

Asimismo establecen las partes que para el caso de que el arrendatario decida dar por terminada la relación contractual con anticipación a la culminación de la vigencia del contrato, el arrendatario pagará como pena convencional el equivalente a tres meses de renta vigente a la fecha de terminación."

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 hubieran 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 arrendataria, a



PODER JUDICIAL

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

la demanda incoada en su contra dentro del término establecido, no obstante de haber sido legalmente emplazada; por lo que se le 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, lo que aconteció en la especie.**

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."

Por otra parte, como fue solicitado por el arrendador en su **prestación A),** por haber incumplido la demandada ********* en su carácter de arrendataria, en el pago de más de **CINCO MENSUALIDADES** de rentas, se le condena a ésta última a la desocupación y entrega real, física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia, ubicado en ******* NÚMERO *******, **LOCAL II, COLONIA *******, **EN ESTA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS.**

Asimismo, y toda vez que el término de **SESENTA DÍAS** naturales otorgado a la parte demandada para la desocupación del inmueble, el cual empezó al día siguiente de su requerimiento siendo el día **siete de diciembre del dos mil veintiuno,** tal y como lo establece el



PODER JUDICIAL

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

artículo 644-B del Código Procesal Civil en vigor, vencen los citados **sesenta días** por tratarse de **giro comercial**, el día **CINCO DE FEBRERO DEL 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**.

Es decir, en términos de lo establecido por los artículos 644-H y 644-J del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, **toda vez que concluyó el citado plazo el cinco de febrero del dos mil veintidós**, en consecuencia, se faculta a la fedataria adscrita a este Juzgado para que en el supuesto de no encontrar desocupado el inmueble arrendado, **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 **CINCO PENSIONES RENTÍSTICAS**, correspondientes a los periodos de **diecinueve de junio** al **dieciocho de julio del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de julio** al **dieciocho de agosto del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de agosto** al **dieciocho de septiembre del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de septiembre** del dos mil veintiuno al

dieciocho de octubre del dos mil veintiuno, del diecinueve de octubre al dieciocho de noviembre del dos mil veintiuno, cada uno a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, haciendo un total de \$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.).

Asimismo como lo refiere en su **prestación marcada como B)**, se condena a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas que se sigan devengando hasta la total desocupación y entrega del inmueble objeto del desahucio a la parte actora, a razón de **\$2,500.00** (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), mensuales, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Concerniente al pago de **costas** solicitados en este juicio por la parte actora en su **prestación F)**, 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



PODER JUDICIAL

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

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 ******* NÚMERO *******, **LOCAL II, COLONIA *******, **EN ESTA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS.**

Asimismo, y toda vez que el término de **SESENTA DÍAS** naturales otorgado a la demandada para la desocupación del inmueble, **se cumplió** el día **CINCO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTIDOS**, se faculta a la fedataria adscrita a este Juzgado para que 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, en términos del considerando tercero de esta resolución.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada ********* en su carácter de arrendataria, al pago del importe de **cinco pensiones rentísticas**, correspondientes a los periodos de **diecinueve de junio al dieciocho de julio del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de julio al 18 de agosto del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de agosto al dieciocho de septiembre del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de septiembre del dos mil veintiuno al dieciocho de octubre del dos mil veintiuno**, del **diecinueve de octubre al dieciocho de noviembre del dos mil veintiuno** a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, haciendo un total de **\$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS 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.



PODER JUDICIAL

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

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