



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

1

**H.H. Cuautla, Morelos, a ocho de febrero del  
dos mil veintidós.**

**V I S T O S**, para resolver en **definitiva** los autos del expediente número **609/2019**, relativo al juicio especial de desahucio promovido por \*\*\*\*\* a través de su apoderado legal \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* y,

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

1.- El diez de junio del dos mil diecinueve, el apoderado legal de la parte actora \*\*\*\*\* , **mediante escrito presentado con folio número 743** compareció ante este juzgado, promoviendo juicio especial de desahucio contra \*\*\*\*\* **(arrendatario)** y \*\*\*\*\* **(fiador)**, señalando como pretensiones las siguientes:

a) Como consecuencia de la procedencia del juicio especial de desahucio, la desocupación del inmueble arrendado ubicado en LOCAL COMERCIAL UBICADO EN \*\*\*\*\* , Según lo dispuesto en los artículos 644-A, 644-B y 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

b) El pago de la cantidad de \$72,000.00 (setenta y dos mil pesos 00/100 M.N) por concepto de once pensiones rentísticas vencidas correspondientes a los meses de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE , OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL AÑO 2018, ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL Y MAYO DEL AÑO 2019, ASÍ COMO EL PAGO DE LA RENTAS QUE SE SIGAN VENCIENDO

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

HASTA LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DE LA LOCALIDAD ARRENDADA. Según lo dispuesto en los artículos 644-A, 644-B y 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

c) El embargo y depósito en su momento el remate de bienes suficientes propiedad de los CC. \*\*\*\*\*, en calidad de ARRENDATARIO Y \*\*\*\*\* en calidad de FIADOR para cubrir las pensiones rentísticas reclamadas, Según lo dispuesto en el art. 644-K del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

d) El pago de los gastos y costas derivadas de la tramitación de este juicio, según lo dispuesto en el artículo 644-D del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

2.- Mediante auto de veinticuatro de junio del dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda planteada, se ordenó el llamamiento a juicio de desahucio a los demandados, requiriéndoles acreditaran el pago de las rentas reclamadas, y previniéndoles para la desocupación en el caso de no acreditar el pago de las pensiones en el término de sesenta días naturales apercibidos de lanzamiento, y ordenándose el embargo de bienes.

3.- Con fecha dieciséis de agosto del dos mil diecinueve la fedataria adscrita procedió a emplazar a juicio al demandado \*\*\*\*\* requiriéndole la exhibición de recibos o consignación del pago de rentas reclamadas, interpelado para que en caso de no hacerlo procediera a la desocupación en el término de ley, diligencia en la que además se efectuó embargo precautorio por atender personalmente el fiador



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

3

\*\*\*\*\*en el local motivo del arrendamiento, por lo que fue debidamente emplazado a juicio.

Por cuanto a la arrendataria \*\*\*\*\* no fue posible su emplazamiento por las razones ya asentadas en el expediente, (foja 108)

4.- El veintitrés de agosto del dos mil diecinueve el demandado en su carácter de fiador \*\*\*\*\*produjo contestación a la demanda entablada en su contra, negando y admitiendo en parte los hechos aducidos por la parte actora y oponiendo defensas.

5.- Mediante auto de fecha veintiocho de agosto del dos mil diecinueve, se tuvo a \*\*\*\*\* por contestada en tiempo y forma la demanda, con la que se dio vista a la parte actora objetó las documentales exhibidas por el demandado, consistentes en constancia de afectación expedida por el ayudante municipal de la localidad de \*\*\*\*\* , constancia médica, cinco recibos de pago de salario y cinco fichas de pago, por cuanto a su alcance y validez que pretende dar a dichas documentales.

6.- Mediante auto de treinta de julio del dos mil veintiuno, se tuvo por desistido a su más entero perjuicio del llamamiento a juicio de la demandada \*\*\*\*\* , y se ordenó el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, admitiéndose para la parte actora las siguientes: La confesional y la declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* en su carácter de fiador, la documental publica consistente en copia certificada del

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

testimonio expedido por el notario público número doscientos treinta y cuatro de la ciudad de México, poder notarial con la que acredita la personalidad del promovente como apoderado legal de la parte actora; la confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\*; informe de autoridad del Ayuntamiento de \*\*\*\*\* ,.la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana. Por cuanto al demandado \*\*\*\*\* se admitieron: La confesional y declaración de parte a cargo de \*\*\*\*\* ,.la documental privada consistente en el original del contrato de arrendamiento de fecha veintidós de agosto del dos mil dieciséis; la documental privada consistente en la constancia de afectación expedida por el Ayudante municipal de \*\*\*\*\*de fecha dos de agosto del dos mil diecinueve, la documental privada consistente en constancia médica a su favor; la documental privada consistente en recibos de pago de salario percibidos por \*\*\*\*\* EXPEDIDOS POR LA EMPRESA \*\*\*\*\* de la ciudad de México, la documental privada consistente en cinco fichas de depósito selladas por BANAMEX por diversas cantidades, la prueba de informe de autoridad de la dirección de obras públicas del Ayuntamiento de \*\*\*\*\* en relación a lo señalado por los incisos agregados, la instrumental de actuaciones y la presunción en su doble aspecto, legal y humana.

7.- El once de noviembre del dos mil veintiuno se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos prevista en el artículo 644 F del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos en la que se desahogaron las pruebas ofrecidas por las partes, concluida y por así



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

5

permitirlo el estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia, la cual se dicta al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDO**

I.- Este Juzgado Menor Mixto, es competente para conocer y fallar en el presente caso, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 34, fracción III, del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

En adición a lo anterior, es de señalar que el artículo 31 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, 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....”*

Concatenado a lo anterior, el artículo 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, que establece que los Jueces Menores conocerán de los procedimientos cuya cuantía **no exceda de mil**

5

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

**doscientas veces** el valor diario de la unidad de medida y actualización, que en la época en que se incoa la presente era de \$84.49 en consecuencia; se concluye que además este órgano jurisdiccional es competente en razón de la cuantía.

## II.- Legitimación

Ahora bien, resulta pertinente el análisis sobre la legitimación de las partes; en esta tesitura el artículo 191 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos, dispone:

*“Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello, frente la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio un nombre propio. Un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley...”*

En este orden de ideas, el órgano judicial se encuentra constreñido a estudiar de manera oficiosa la legitimación procesal pasiva y activa, además en observancia a la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, decretada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, julio de 2001, Novena Época, página 135 que a la letra dispone:

**“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*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

7

*titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados”.*

La legitimación *ad processum*, se encuentra debidamente acreditada en autos, con la documental consistente en el contrato de arrendamiento que suscribieron \*\*\*\*\* como arrendador y \*\*\*\*\* , así como \*\*\*\*\* , como arrendataria y fiador respectivamente; al cual se acompaña también el poder notarial que el arrendador otorgó al apoderado \*\*\*\*\* . Documentales privadas a las se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los ordinales 442, 490 y 644-A del Código Adjetivo en vigor, en razón de que con dicho acuerdo de voluntades se acredita que la parte actora \*\*\*\*\* otorgó en arrendamiento un inmueble ubicado en \*\*\*\*\* plaza la aurora local \*\*\*\*\*; constituyéndose con el carácter de arrendador y como arrendataria \*\*\*\*\* y con el carácter de fiador \*\*\*\*\* , no obstante de que dicho contrato de veintidós de agosto del dos mil dieciséis fue firmado por el plazo de un año forzoso concluyendo el día treinta y uno de agosto del dos mil diecisiete; sin embargo refirió la parte actora que las partes demandadas han continuado en el uso y disfrute del inmueble; lo cual ha sido admitido por el demandado, en su contestación de demanda foja 39 a 61, y del que esencialmente se advierte y manifiesta que en efecto se constituyó como fiador de la arrendataria sin que el arrendador se opusiera a que el suscrito continuara en el goce y uso del local comercial pues

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

7

dicho contrato determinado se convirtió a indeterminado o indefinido, arguyendo la tacita reconducción del mismo. No obstante que el demandado objeta dicho contrato, también refiere que continuó con el uso y disfrute del local arrendado.

III.- Para lograr una mejor comprensión del asunto, se citan en síntesis los hechos aducidos por las partes.

En esencia, la actora, a través de su apoderado legal reclama la desocupación del inmueble arrendado y el pago de las pensiones rentísticas no pagadas que ascienden a la cantidad de \$72,0000 (setenta y dos mil pesos 00/100 M.N) así como el embargo y depósito de bienes para garantizar las pensiones no pagadas, y el pago de gastos y costas; y en lo medular, refirió que acordaron según el contrato de arrendamiento de veintidós de agosto del dos mil dieciséis, el precio del arrendamiento por la cantidad de **\$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N)**, basándose la acción de la parte actora en el hecho de que la arrendataria y el fiador han dejado de pagar injustificadamente las pensiones rentísticas a las que se obligaron, justificando sus hechos con el contrato de arrendamiento que anexa.

Mientras que el demandado en su carácter de fiador y al encontrarse en el uso y disfrute de dicho inmueble, por así referirlo expresamente en su contestación de demanda manifestó como defensa “*que el contrato carece de validez pues de determinado se convirtió en indeterminado o indefinido, y sus pretensiones son improcedentes*”; admitiendo además





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

9

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

que dejó de pagar algunas pensiones rentísticas, toda vez que del mes de marzo al 17 de diciembre del año dos mil dieciocho, la calle estación vieja, vía principal de acceso a la plaza comercial donde se encuentra ubicado el inmueble arrendado, sufrió daños graves a raíz del terremoto del 19 de septiembre del 2017; que las obras de reconstrucción comenzaron en los últimos días de marzo y concluyeron en diciembre del dos mil dieciocho, temporalidad en la que el comercio estuvo cerrado; acordando con la parte actora ya no pagaría los seis mil pesos de renta, si no lo que estuviera en sus posibilidades, que solo pudo hacerle los siguientes depósitos: tres mil pesos el cuatro de junio del dos mil dieciocho; mil trescientos pesos el día once de junio del dos mil dieciocho; mil quinientos pesos el día diecisiete de septiembre del dos mil dieciocho; dos mil pesos el día cinco de noviembre del año dos mil dieciocho; dos mil pesos el día veinte de noviembre del dos mil dieciocho; cantidades abonadas a favor del actor en su cuenta bancaria de Banamex, anexando las fichas de depósito, solicitando se le tuvieran como pago parcial.

Asimismo expuso, que de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1906 y 1913 del código adjetivo en la materia, no está obligado a pagar la renta por dichos meses en que estuvo en reparación la calle estación vieja; que se le practicó una cirugía "apendicetomía" impidiéndole atender el negocio; ocurriendo todo esto el veintisiete de junio del dos mil diecisiete; que su tiempo de recuperación fue de dos

meses; y que, acordó verbalmente que las rentas vencidas se las pagaría una vez que su situación económica mejorara, o bien al vender su casa dejada en garantía.

De esta forma quedó integrada la litis de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 369 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que establece lo siguiente:

**Artículo 369. Fijación del debate judicial.** Los escritos de demanda y de contestación a ella fijan en primer lugar el debate. En el caso de reconvención, se establecerá la controversia judicial, además, con la contrademanda; y, si la hubiere, por la respuesta que presente el actor.

**IV.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS.-** Es menester resaltar, que el demandado invocó las siguientes defensas, pero sin establecer propiamente excepciones, tendientes a destruir la acción y las pretensiones de la parte actora, sin embargo le es aplicable lo establecido en los siguientes preceptos legales:

Ahora bien, del ordinal 252 del código adjetivo señala:

*“El demandado tiene la posibilidad jurídica única de provocar la actividad del órgano judicial para defenderse, una vez que se ha invocado en contra suya una acción judicial y para solicitar se administre justicia de acuerdo con lo ordenado por el artículo 17 de la Constitución General de la República y por el artículo 2 de este ordenamiento.*

**“Artículo 255 Denominación de pretensiones.** La defensa o contra pretensión procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre con tal de que se



PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXPEDIENTE: 609 /2019

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA

11

*determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa.”*

1.- Respecto al argumento del demandado de que el contrato carece de validez, no le asiste la razón, esto es porque la Litis se fijó a través de acción de desahucio, si bien el contrato de arrendamiento se venció, el mismo demandado argumenta tacita reconducción en su contestación de demanda, al haber continuado con el uso y goce del inmueble arrendado.

Ahora bien, el contrato de arrendamiento, ya valorado, permite establecer que el demandado en su carácter de fiador continua en el uso y disfrute del local en arrendamiento en su calidad de fiador; pues así lo señaló en su contestación de demanda; siendo clara la acción ejercitada por el actor en la **vía especial de desahucio** por la falta de pago de tres o más pensiones rentísticas.

2.- Por cuanto al argumento y defensa de que no está obligado al pago de las pensiones rentísticas, en razón de invocar el contenido del ordinal 1906 del código adjetivo en vigor que reza: *“PRIVACIÓN DEL USO DEL BIEN POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada no se causara renta mientras dure el impedimento, y si esta dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato. Si solo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio*

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

*de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior. Lo dispuesto en los dos párrafos anterior no es renunciable.*

*Artículo 1913.- DERECHO DEL ARRENDATARIO POR PÉRDIDA DEL USO DEL BIEN CON MOTIVO DE REPARACIONES. El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.*

Dichas defensas son improcedentes en razón de lo siguiente:

Del informe de autoridad que obra en el expediente, a foja 139 de los autos, se advierte que el Ayuntamiento de Yautepec, Morelos, a través de su encargado de despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas mediante informe oficio DGDUOP/586/09/2021, de veintidós de septiembre del dos mil veintiuno, informó a esta autoridad:

A) Cuando concluyo la obra total de Avenida

\*\*\*\*\*.

- La obra rehabilitación avenida estación \*\*\*\*\* , concluyo el 24 de diciembre del 2018.
- La obra rehabilitación de red de agua potable calle estación vieja se concluyó el 20 de noviembre de 2019



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

13

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

- La obra construcción de drenaje sanitario calle estación vieja se terminó el 28 de diciembre de 2018.

B) Refiera sobre la existencia o constancia de cierre total de la Plaza Comercial Aurora

- Se desconoce si la plaza comercial Aurora estuvo cerrada durante el plazo de ejecución de las obras mencionadas en razón de ser una propiedad privada con la que esa Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas no tiene ninguna relación de trabajo.

C) Si existió daño o detrimento en la plaza aurora en sismo de septiembre del 2017, que ocasionaron el cierre total de la plaza.

- : Se desconoce si la Plaza comercial Aurora tuvo daños o detrimento en los sismos de septiembre del 2017 que ocasionaron su cierre, en razón de ser una propiedad privada con la que esta Dirección General de Desarrollo Urbano y obras públicas no tiene ninguna relación de trabajo y no existe ninguna solicitud de inspección o peritaje para determinar daños estructurales causados por los sismos de 2017.

D). Cuanto tiempo permaneció cerrada la plaza Aurora derivado del sismo de septiembre del 2017.

Se desconoce si la plaza comercial aurora estuvo cerrada por daños causados por los sismos de

septiembre de 2017 en razón de ser un propiedad privada con la que esa Dirección General de desarrollo urbano y obras públicas no tiene ninguna relación de trabajo y no existe ninguna solicitud de inspección o peritaje para determinar daños estructurales causados por los sismos.

Respecto al diverso informe de autoridad que obra a foja 141 emitida por el Encargado de Despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano y obras públicas del Ayuntamiento de \*\*\*\*\*, se desprende:

- A) Si en el año 2018 hubo reparación o mejoras de la calle Estación vieja del poblado de \*\*\*\*\*.
- B) Respuesta. En el año 2018 el Ayuntamiento de \*\*\*\*\* ejecuto tres obras en la calle estación vieja \*\*\*\*\* rehabilitación de red de agua potable de calle estación vieja, y construcción de drenaje sanitario calle estación vieja .
- C) En caso afirmativo, las fechas en que se iniciaron y concluyeron dichas obras de reparación o remodelación.
- D) Respuesta: La obra rehabilitación en \*\*\*\*\*, se concluyó el 24 de diciembre del 2018 la obra rehabilitación de red de agua potable de la calle \*\*\*\*\* se concluyó el 20 de noviembre del 2018 y la obra construcción de drenaje sanitario calle \*\*\*\*\* se terminó el 28 de diciembre de 2018.
- E) si con motivo de dichas obras de renovación o remodelación estuvo cerrada la plaza comercial



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

15

Aurora que se encuentra sobre dicha calle de estación vieja .

F) Respuesta. Se desconoce si la plaza comercial Aurora estuvo cerrada durante el plazo de ejecución de las obras mencionadas, en razón de ser una propiedad privada con la que esta Dirección General de desarrollo urbano y obras públicas no tiene ninguna relación de trabajo.

Así mismo, obra el complemento de información rendido por el encargado de la Dirección de obras públicas del ayuntamiento de \*\*\*\*\*; informe del que se desprenden que el tres de agosto de dos mil dieciocho, se iniciaron las obras de rehabilitación de la Avenida \*\*\*\*\*; la de rehabilitación de red de agua potable de la calle \*\*\*\*\* el quince de junio del dos mil dieciocho, y la construcción de drenaje sanitario en calle estación vieja se inició el quince de junio del dos mil dieciocho.

Medios de prueba que en lo individual se les concede valor probatorio al reunir los requisitos que citan los artículos 428 y 429 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos; puesto que se trata de informe rendido por una autoridad municipal, de los que se desprende que el quince de junio del dos mil dieciocho iniciaron ambas obras de rehabilitación, siendo las de red de agua potable y construcción de drenaje sanitario y respecto de la rehabilitación calle estación vieja, concluyendo la última obra de construcción de

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

drenaje sanitario el **veintiocho de diciembre del dos mil dieciocho; y que se desconoce si la plaza comercial donde se ubica el local arrendado estuvo cerrada durante el tiempo en que ejecutaron las obras de rehabilitación señaladas;** medios de convicción que apreciados además conforme a la lógica, la sana crítica y las máximas de la experiencia, tal y como lo indica el numeral 490 de la ley en comento, resulta ineficaz para demostrar las defensas del demandado, es decir, no acredita con dichos informes que debido a las obras de rehabilitación de la calle **\*\*\*\*\***, la plaza comercial tantas veces referida haya permanecido cerrada, afectando el uso y disfrute del local en arrendamiento.

Del mismo modo, de la defensa planteada por el demandado, el ordinal 1069 del código adjetivo en vigor permite establecer que opera, si y solo si, se impide totalmente o en parte al arrendatario el uso de la cosa arrendada concomitante a ello, el arrendatario podrá en cualquiera de los dos casos: no causar rentas si se impide en forma total el uso de la cosa, o pedir reducción de rentas, si solo se utilizó en forma parcial; lo que en el presente caso, si bien se advierte que por causa no imputable al demandado, se realizaron obras de rehabilitación, sin embargo, no acredita con ningún medio de prueba lo siguiente: Que no pudo hacer uso total o parcial del local arrendado; dado que se trata de una plaza comercial; no siendo el único locatario en dicha plaza; aunado a lo anterior tampoco acredita que la plaza permaneció cerrada durante el lapso de tiempo en





PODER JUDICIAL

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

EXPEDIENTE: 609 /2019

\*\*\*\*\*

VS

\*\*\*\*\*

JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA

17

que se realizaron dichas obras públicas y/o que se impidiera el acceso total a dicha plaza.

Lo cual apunta hacia la conclusión de que, de los informes emitidos por la Dirección de Obras Públicas del municipio de \*\*\*\*\* , de los que se desprende categóricamente que se desconoce si la plaza aurora se encontró cerrada con motivo de dichas obras; es decir durante la duración de las obras públicas, y es relevante también señalar que en dicha dependencia no se registró ninguna petición de valuación de inmuebles con motivo del sismo del mes de septiembre del dos mil diecisiete, como se desprende de las respuestas concretas a las preguntas formuladas por las partes para la emisión de dicho informe de autoridad, de lo que se colige que se acredita únicamente la rehabilitación de vía pública, durante el lapo comprendido del quince de junio al veintiocho de diciembre del dos mil dieciocho, pero no acredita con ningún medio de prueba que con motivo de dichas obras públicas, el arrendador no haya hecho uso del local arrendado, o que haya mermado sus ingresos que le permitieran dar cumplimiento a su obligación de pago.

Por otra parte, el ordinal invocado, establece claramente que para que se actualice dicho presupuesto legal es menester acreditar la imposibilidad del uso total o parcial el inmueble arrendado; y en todo caso el demandado tampoco acredita que con motivo de las reparaciones de la vía pública y de acceso a la plaza

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

aurora haya tenido merma en los ingresos que le impidieran el cumplimiento de la obligación; pero además establece dicho ordinal, como ultima defensa de la obligación de pago, pedir la reducción de rentas, lo que tampoco acreditó; ni prueba el demandado su dicho en el sentido de que pactó verbalmente con el actor arrendador, la disminución de dichas rentas, ante la negativa de la parte actora; pues no obra ninguna prueba de la que se desprenda la afirmación del demandado en ese sentido; de ahí que deba arribarse a la conclusión de que también estaba en posibilidad de pedir la rescisión del contrato a efecto de no incurrir en la omisión del pago de renta a que está obligado en razón del uso y disfrute del local.

En el mismo sentido, el demandado al invocar el Artículo 1913 del Código Sustantivo en la materia no acredita la pérdida del uso total o parcial de la cosa; de lo que se colige que no le asiste el derecho de no pagar el precio del arrendamiento, y tampoco acredita haber pedido la reducción de ese precio o en su caso la rescisión del arrendamiento; si la pérdida o imposibilidad duro más de dos meses, y en la especie, los trabajos de rehabilitación duraron más de dos meses; pero como se dijo, no existe ninguna prueba que permita estimar que en efecto el arrendador no hizo uso del local arrendado, en forma total o parcial, ni tampoco que se solicitó la reducción de rentas.

De ahí que, de conformidad con el ordinal 644- F del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Morelos; el arrendatario está obligado a hacer valer la



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

19

pruebas que acrediten su defensas, pues al ser excepciones distintas a las de pago le surte la obligación de aportar las pruebas al efecto.

En ese tenor, y dado que no se acreditó ninguna de las excepciones planteadas por la parte demandada, se procede al estudio de la acción principal, y para ello es necesario establecer el marco jurídico establecido por los artículos 644-A, y, 644-B y 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos que disponen:

**Artículo 644-A. De la procedencia del juicio.-** *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 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 Admisión, emplazamiento y contestación de la demanda. ....-**

*Siendo aplicable al caso además lo establecido por el ordinal **644-M** dl código adjetivo en la materia que señala:*

*Para el caso de inexistencia o disposición expresa o de que la que exista sea imprecisa o insuficiente, en relación con el juicio de desahucio, se aplicarán*

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

*e interpretaran las reglas establecidas para el juicio especial de arrendamiento.*

En el caso concreto que nos ocupa, se tiene que la relación causal entre la parte actora \*\*\*\*\* a través de su apoderado legal \*\*\*\*\* como arrendador, y de \*\*\*\*\* en su calidad de Fiador y además **en razón de que es quien tiene el uso, goce y disfrute del inmueble arrendado**, pues así se desprende del expediente en estudio; contrario a lo que argumento en las posiciones que le fueron formuladas, esto es porque se advierte la falacia con la que se conduce; estimándose así, dado que al momento en que fue notificado y emplazado de la demanda entablada en su contra en su carácter de fiador, manifestó ante el fedatario judicial *“que está en comodato el local, que no cuenta con recibos de renta, y que todo el mes anterior , se dice todo el año pasado estuvo cerrado porque pavimentaron.... que la codemandada es su esposa y no esta en este momento”* dejándose citatorio para la arrendadora \*\*\*\*\* sin que esperara al citatorio, (desistiéndose de la acción de desahucio en contra de esta la parte actora).

Manifestaciones a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 359 y 360 del código adjetivo en vigor; además porque su manifestación ante el fedatario adscrito fue emitida en forma espontánea, y adicionalmente porque en su contestación de demanda manifestó *“...se convino con el arrendador que prorrogara por un año más dicho contrato de Arrendamiento, sin embargo después de haber terminado el arrendamiento así como su año de prorroga sin que el arrendador se opusiera a que el suscrito*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

21

*continuara en el goce y uso el local comercial, dicho contrato se convirtió de contrato determinado a indeterminado o indefinido existiendo la tacita reconducción -....” (foja 40)... con motivo del terremoto del 19 de septiembre del dos mil diecisiete , se causaron graves daños, entre otras en la calle estación vieja de Oaxtepec, que en la principal vía comercial y es que da acceso a la plaza aurora, que es donde están los locales comerciales **entre ellos el que rento al actor,...”** para luego agregar... **“...Logre un acuerdo con la parte actora en que ya no le pagara los seis mil pesos de renta al mes, sino que le pagara lo que a mis posibilidades estuviera, por lo que de otros trabajo que desempeñe pude hacer los siguientes depósitos....”** (Foja 42) **“2. Por cuanto al hecho 2 de la demanda que hoy se contesta es parcialmente cierto pues efectivamente reconozco que el suscrito debo parte de las pensiones rentísticas que se reclaman sin embargo, las mismas no las page en su totalidad por circunstancias y fenómenos naturales ajenos a mi voluntad...”***

Manifestaciones de las que se evidencia la falsedad con que el demandado se conduce en su contestación a las posiciones de las pruebas confesional de las que se desprende en lo esencial: *Que no conoce a la parte actora, solo lo ha visto una vez, que si celebro contrato de arrendamiento en su calidad de fiador de fecha veintidós de agosto del año dos mil dieciséis, pero argumento que ese contrato ya está vencido, ese contrato ya es obsoleto, que desconoce que el arrendador en el citado contrato lo*

es el C. \*\*\*\*\* que el contrato de arrendamiento de veintidós de agosto del dos mil dieciséis se realizó con motivo del arrendamiento del local comercial de la calle estación vieja plaza la \*\*\*\*\* y agrego que **si** pero ese contrato ya no tiene vigencia. Que no recuerda, que la cantidad por la renta acordada lo fue seis mil pesos; - contestación que se estima con evasivas, dado que en su contestación de demanda si hace referencia incluso que logro acordar con la actora que ya no pagaría los seis mil pesos, que a la fecha no está enterado que existe un adeudo por la cantidad de sesenta y seis mil pesos derivado de las once pensiones rentísticas de los meses de junio, julio, agosto, septiembre octubre, noviembre y diciembre de año dos mil dieciocho. Enero, febrero, marzo y abril del dos mil diecinueve que no ha sido omiso en pagar las pensiones, en razón de que no es arrendatario ni el fiador ya que ese contrato que menciona ya venció, que ignora que el adeudo por las pensiones rentistas por la cantidad de \$66,0000 sesenta y seis mil pesos a generado un 10% de interés mensual, que no se obligó al pago de intereses del contrato de arrendamiento porque el contrato venció hace cuatro años o tres años, que no se obligó al pago de intereses mensuales, que no es el arrendatario ni el fiador, repite no es el arrendatario ni el fiador .

A mayor abundamiento, de la declaración de parte ofrecida por el actor, a través de su apoderado legal, el demandado manifestó que no *ha tenido el uso y goce del local comercial hasta el día de hoy, y que la dueña del negocio es \*\*\*\*\* yo en mi persona voy porque hay un adeudo personal hacia mi persona pero reitero que yo no soy el dueño del negocio.*”



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

23

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

Manifestaciones que se revelan falaces, a la luz de la sana crítica, la lógica y la valoración de la prueba, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Adjetivo en vigor, esto es así porque como se dijo, de las manifestaciones vertidas ante la fedataria en la diligencia de emplazamiento primero dice que es un comodato, pero posteriormente al dar contestación a la demanda señala en los hechos narrados y que fincan su defensa, se advierte lo contrario es decir, que si se constituyó como fiador en el contrato de arrendamiento, que continuó haciendo uso del local sin oposición del actor, y que el local es el que renta al actor; que logró acordar con el actor no pagar los seis mil pesos de renta, sino lo que sus posibilidades le permitieran, declaraciones a la que por ser emitidas a través de su contestación, fincan su defensa y se les concede valor probatorio desestimándose por las razones apuntadas las producidas en la prueba confesional, esto es así, ya que dichas manifestaciones prevalecen sobre las rendidas en las citadas pruebas de confesión y declaración de parte del demandado.

De lo que se sigue, es procedente la acción procesal entre el actor contra el obligado, y contra su fiador,<sup>1</sup> asimismo se advierte que el hoy demandado tenía o tiene relación marital con la arrendadora \*\*\*\*\* pues como el mismo demandado lo señala, se trata de su cónyuge, y de

<sup>1</sup> 1 Art. 221 contra quiñes puede ejercitarse la acción procesal...II contra el obligado, contra su fiador o ...

quien se desistió de la acción la parte actora bajo su responsabilidad.

Consecuentemente, la defensa planteada por el demandado resulta contradictoria con las manifestaciones vertidas en las pruebas de declaración confesional y de parte, por lo que se estiman defensivas pero sin sustento legal dado que se advierte falsedad en dichas manifestaciones y argucias que en nada le benefician, pero sobre todo porque no existe ninguna probanza que le favorezca al respecto.

Sirve a este razonamiento, el criterio sustentado por la Suprema corte de Justicia en la siguiente tesis que a la letra dice:

*Registro digital: 175900*

**“LITIS. CONCEPTO ESTRICTO DE ESTA INSTITUCIÓN PROCESAL EN EL DERECHO MODERNO.** *El concepto de litis que contienen los diccionarios no especializados en derecho lo derivan de lite, que significa pleito, litigio judicial, actuación en juicio, pero tales conceptos no satisfacen plenamente nuestras instituciones jurídicas porque no es totalmente exacto que toda litis contenga un pleito o controversia, pues se omiten situaciones procesales como el allanamiento o la confesión total de la demanda y pretensiones en que la instancia se agota sin mayores trámites procesales y se pronuncia sentencia, que sin duda será condenatoria en la extensión de lo reclamado y por ello, se puede decir válidamente que no hay litis cuando no se plantea contradictorio alguno. Luego, se deberá entender por litis, el planteamiento formulado al órgano jurisdiccional por las partes legitimadas en el proceso para su resolución; empero, se estima necesario apuntar, que es con la contestación a la demanda cuando la litis o relación jurídico-procesal, se integra produciendo efectos*





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

25

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

*fundamentales como la fijación de los sujetos en dicha relación y la fijación de las cuestiones sometidas al pronunciamiento del Juez. Lo expuesto es corroborado por Francisco Carnelutti, quien al referirse al litigio, lo define como el conflicto de intereses, calificado por la pretensión de uno de los interesados y por la resistencia del otro. Es menester señalar que la litis del proceso moderno o sea, la determinación de las cuestiones litigiosas, como uno de los efectos de la relación procesal, presenta notas características tales que, producida la contestación, el actor no puede variar su demanda, ni el demandado sus defensas, salvo algunas excepciones; por consiguiente, en términos generales, integrada la litis, las partes no pueden modificarla, y a sus límites debe ceñirse el pronunciamiento judicial. Viene al caso tratar el tema de demanda nueva y hecho nuevo, entendiéndose aquélla como una pretensión distinta, relacionada con el objeto de la acción, mientras que el hecho nuevo se refiere a la causa y constituye un fundamento más de la acción deducida, por lo que cabe aclarar que la demanda nueva importa una acción distinta, mientras que el hecho nuevo, no supone un cambio de acción. Así, después de contestada la demanda, es inadmisibile una demanda nueva, pero por excepción, la ley permite que se alegue un hecho nuevo o desconocido, inclusive en la segunda instancia si es conducente al pleito que se haya ignorado antes o después del término de pruebas de la primera instancia. Tiene particular importancia saber si el actor ha variado su acción o el demandado sus defensas, o si el Juez se ha apartado en su fallo de los términos de la litis y para saberlo habrá que remitirse a las reglas establecidas para la identificación de las acciones. En efecto, hay modificación de la litis cuando varía alguno de los elementos de la acción: sujetos, objeto o causa, tanto respecto del actor como del demandado. Producida la demanda y la contestación, sobre ellas debe recaer el pronunciamiento, sin que el Juez, ni las partes puedan modificarla. En cuanto a la*

*acusación de la rebeldía, tiene también sus consecuencias según la naturaleza del caso para la determinación de la Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materia(s): Civil Tesis: I.6o.C.391 C Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Febrero de 2006, página 1835 Tipo: Aislada Semanario Judicial de la Federación <http://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/175900> Pág. 1 de 2 Fecha de impresión 12/01/2022 litis. En lo que toca a los sujetos, debe destacarse que no podrá admitirse la intervención de terceros extraños a la litis; en lo que se refiere al objeto, después de contestada la demanda, el actor no puede retirarla o modificarla, ni ampliarla; por ejemplo, en los alegatos no pueden reclamarse intereses no pedidos en la demanda; tampoco puede el actor aumentar el monto de lo demandado, ni ampliarlo si en la contestación de la demanda, el demandado no objetó el monto de lo reclamado. En relación con la causa, al igual que los anteriores elementos de la acción, no puede ser cambiada, modificada o ampliada; por ejemplo, el actor que ha defendido su calidad de propietario, no puede en los alegatos aducir el carácter de usuario o usufructuario, o si el demandado ha alegado la calidad de inquilino, no puede luego fundarse la acción pretendiendo que ha quedado demostrada su calidad de subarrendatario. En este orden de ideas, los Jueces al pronunciar la sentencia que decida el juicio en lo principal, no pueden ocuparse en la sentencia de puntos o cuestiones no comprendidas en la litis. Los puntos consentidos por las partes quedan eliminados de la discusión, así como de los que desistan. Para llegar a la justa interpretación de lo controvertido, el órgano jurisdiccional está facultado para ir más allá de los términos de la demanda y de la contestación y buscar en la prueba la exacta reconstrucción de los hechos, excluyendo sutilezas y atendiendo a la buena fe de las partes. SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

De las pruebas analizadas en el sumario, se concluye que, contrario a lo que argumentó el demandado, sí se acredita la acción ejercitada por el actor, es decir, la



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

27

desocupación del bien inmueble arrendado, por faltar con su obligación de pago más de tres rentas pactadas en el contrato base de la acción; puesto que en la diligencia de **veintidós de octubre del dos mil veintiuno** en la que el fedatario se constituyó física y legamente al inmueble motivo de la presente, se le requirió la entrega del inmueble al demandado \*\*\*\*\* , asociado del apoderado legal del actor, negándose el demandado a entregar el local; por lo que se acredita que el demandado continúa haciendo uso del local, sin acreditar el pago de las pensiones rentísticas que le permitan hacer uso de dicho local.

Actuación judicial a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 490 del código adjetivo en vigor para nuestra Entidad Federativa, por ser emitida por fedatario público adscrito a este Juzgado, quien constató el hecho de que el demandado se opone a la entrega el inmueble sin justificación alguna; y habiéndose acreditado la relación causal entre al arrendador y el demandado; así como también la falta de pago de las pensiones rentísticas que originariamente se pactaron en el contrato de arrendamiento que fue exhibido por el actor; y es eficaz para acreditar que el demandado participó en su carácter de fiador del arrendamiento respecto del inmueble motivo de la presente, y que continua haciendo uso del mismo omitiendo pagar las pensiones rentísticas .

Por lo tanto, y en razón de que el demandado no acreditó ninguna de sus defensas o excepciones opuestas

consistente en que por causa fortuita relativo a las obras publicas que se realizaron durante el mes de junio a diciembre de dos mil dieciocho o sobre la calle que da acceso a plaza en la que se encuentra el local motivo de la acción, hayan ocasionado en el mundo factico la imposibilidad de usar en todo o en parte el inmueble arrendado, y más aún, que no acredito con ningún medio de prueba que dicha causa ajena a su voluntad le haya impedido generar ingresos, por lo que su sola manifestación no es suficiente para tenerlo por acreditado; ello se concluye además porque de la prueba confesional que se desahogó en la audiencia de pruebas y que absolvió la parte actora se desprende: Quedo acreditado que el contrato de arrendamiento de veintidós de agosto del dos mil dieciséis señalaba su vigencia por un año forzoso, y que dicho contrato termino el día treinta y uno de agosto del dos mil diecisiete, negó que después de ese contrato no se hizo ningún otro contrato de arrendamiento por escrito, también negó que después de que concluyo el contrato \*\*\*\*\* continuo en arrendamiento del local comercial, pues de dichas posiciones si bien se advierte que el actor niega la continuidad del arrendamiento del demandado, no deja de ser menos cierto que de autos se desprende que el propio demandado continua haciendo uso del local motivo de la presente; como el mismo demandado lo admite en su contestación de demanda;

Asimismo el actor negó que la plaza Aurora se haya cerrado, debido a las obras públicas desde el mes de marzo a diciembre del año dos mil dieciocho y que dicha plaza haya sido cerrada por el Ayuntamiento de \*\*\*\*\* , - lo que se corrobora con los informes de autoridad ya



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

29

valorados, el actor negó que \*\*\*\*\* le hizo varios depósitos parciales por concepto de renta del local, y que dicho depósitos fueron un total de cinco depósitos, así mismo contradictoriamente y al advertir que las posiciones formuladas fueron incorrectamente calificadas, negó que el incumplimiento del demandado en varias rentas haya sido por causas ajenas al demandado, y negó que estuvo cerrado del mes de marzo al mes de diciembre del año dos mil dieciocho por las reparaciones del municipio en la calle estación vieja, y el propio actor agregó que tanto la entrada de \*\*\*\*\* donde en todo el mundo pasa, es la prueba de que es mentira, negó haber acordado que \*\*\*\*\* pagara por concepto de renta lo que estuviera en sus posibilidades económicas, negó que \*\*\*\*\* incumplió con el pago de varias rentas por causas de fenómenos naturales como lo fue el terremoto o temblor el 19 de septiembre del 2017.

Del mismo modo, de la prueba de declaración de parte que ofreció el demandado, y que fue desahogada por el actor en su carácter de arrendador, se desprende que el actor manifestó no saber el motivo por el que demando el juicio de desahucio en base a un contrato vencido; advirtiéndose que dicha posición incorrectamente fue calificada de legal, sin embargo dicha negativa no abunda en las defensas que invoco el demandado, ningún dato trae a luz para ser considerado, esto es porque dicho contrato fue exhibido según la relatoría de hechos del actor, a efecto de establecer la causa por la que dicho local se encontraba en posesión del hoy demandado,

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

quien a virtud de su carácter de fiador, es que continuo ocupando dicho local, sin pagar las rentas debidas,

Lo mismo ocurre con la posición marcada con el número uno, de la prueba de declaración de parte en la que contesto no saber la causa por la que demandado un juicio de desahucio manifestó no saber cuando venció o concluyó el año forzoso en el contrato de arrendamiento base de la acción; dado que no se intenta la acción de arrendamiento si no la de desahucio que es por la falta de pago de más de tres mensualidades.

No obstante ello, se advierte que el actor negó que la plaza Aurora haya estado cerrada por un tiempo, negó que la calle estación vieja estuvo en reparación negó haber recibido depósitos de rentas que dice haber depositado \*\*\*\*\*, lo que no le favorece al demandado, para acreditar pagos parciales de la renta, negó que \*\*\*\*\* incumpliera con el pago de varias rentas por causa de que estuvo cerrada la plaza aurora, esto porque refirió que no estuvo cerrada, negó también el acuerdo a que hace referencia el demandado respecto de haber convenido el pago de rentas de acuerdo las posibilidades el demandado, negó que el contrato de veintidós de agosto del dos mil dieciséis se encuentra vigente, esto porque es un hecho conocido y así se estima el contrato que dio origen la relación contractual se venció un año después de su celebración; negó considerar que el contrato de arrendamiento de veintidós de agosto del dos mil dieciséis es aplicable a la fecha a las partes.



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

31

Pero además porque dichas posiciones y sus respectivas contestaciones en nada abundan respecto de la acción que hace valer el actor, o las defensas invocadas por el demandado, resultando irrelevantes tanto su formulación como la contestación negativa. Esto es así, porque al confrontarlas con los hechos aducidos por las partes tanto en la demanda iniciada por el actor como la propia contestación del demandado, se advierte que el demandado ha continuado ocupando el local arrendado, que no se realizó otro nuevo contrato de arrendamiento, y que el demandado no ha dado cumplimiento a su obligación de pago, ello en términos de lo que establece el numeral 490 del Código Procesal Civil, atendiendo a las máximas de la experiencia, la lógica y la sana crítica, es de negarle valor y eficacia a las manifestaciones vertidas por el actor en la prueba de declaración de parte. la confesional, en razón de que no destruyen la acción que ejercito la parte actora.

De ahí que deba arribarse a la conclusión de que se acredita la acción de **desahucio que hace valer la actora esto es en razón de la falta de pago de tres o más mensualidades** en términos de lo dispuesto por el artículo 644-A del Código Adjetivo en la materia; y que el demandado en su carácter de fiador no dio cumplimiento pues no acredita fehacientemente la causa inimputable a su persona que le impidió cumplir con dicha obligación.

Quedo acreditado con su propia contestación de demanda y fijada la Litis, que dejó de pagar algunas rentas

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

sin que acreditara que ello ocurrió por causa fortuita no imputable a su persona, lo cual como se reitera no se acredita.

No pasa desapercibido que el demandado aportó documentales privadas consistentes en cinco recibos de depósito realizados a través de sucursal bancaria Banamex, en diversas fechas la primera de cuatro de junio del dos mil dieciocho, por tres mil pesos, la segunda del once de junio de dos mil dieciocho, la de diecisiete de septiembre del dos mil dieciocho y la de cinco de noviembre del dos mil dieciocho, y veinte de noviembre del dos mil dieciocho, documentales privadas de las que se observa una Cuenta a nombre de \*\*\*\*\* y que hacen un total de nueve mil ochocientos pesos, sin embargo dichas documentales privadas, no fueron reconocidas por el titular de dicha cuenta tanto como de su depósito, la causa ni el concepto por el cual se efectuó dicho depósito; ni existe diversa prueba que permita relacionar que dichos depósitos fueron realizados como consignación de las rentas del inmueble que hasta la fecha **veintidós de octubre del dos mil veintiuno** continúa ocupando el demandado sin haber dado cumplimiento a la obligación de pago de rentas, por lo que no es de concederle valor a dichas documentales al tenor de lo dispuesto por el artículo 442 y 443 del código adjetivo en vigor.

En el mismo tenor, la documental privada que exhibe el demandado emitida por quien dice ser y firma como el doctor \*\*\*\*\* de fecha trece de agosto del dos mil diecinueve, de la cual se observa que manifiesta dicho





**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

33

facultativo que se le practico procedimiento quirúrgico al demandado no es de concederle valor probatorio para eximirlo de su responsabilidad de pago de rentas, aunado a que dicha documental privada no fue reconocida por quien la suscribió, y en lo esencial como se dijo, no exime de la obligación de pago de rentas al demandado, siendo además objetadas por la contraparte en su cuanto a su alcance y validez que pretende darle.

A dichas documentales, y de igual forma a los recibos de pago de salario de \*\*\*\*\*, no tienen eficacia probatoria ni guarda relación con la acción que hace valer el actor, por lo que no es de concederle valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 442 del código adjetivo en vigor.

Respecto de la constancia de afectación expedida por el Ayudante \*\*\*\*\*, esta documental no obstante de ser emitida por un funcionario Público, se ve rebasada por las documentales consistentes en informe de autoridad de la dirección de obras públicas del municipio de \*\*\*\*\*, que es la autoridad a la que le corresponde establecer dirigir y ejecutar las obras publicas ordenadas, siendo autoridad competente para ello, por lo que a dicha constancia médica y constancia de afectación no es de concederles valor probatorio; en términos de los ordinales 442 y 443 del Código Adjetivo en vigor; además de que no señala cual fue la afectación siendo subjetiva dicha apreciación por parte de quien la expide, y tampoco corrobora el dicho del demandado en el sentido de que con motivo de las obras

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

publicas se cerró completa o temporalmente la plaza aurora en la que se ubica el local arrendado-.

Ahora bien, de las pruebas valoradas a la luz de la tasación de la prueba, de la lógica y la sana crítica y en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil permiten establecer que el demandado omitió dar cumplimiento a su obligación de pago, por el uso y disfrute del local arrendado, lo cual no aconteció, ni probó haber dado cumplimiento a dicha obligación, en razón de lo anterior y de que no existe ninguna probanza que permita estimar que haya dado cumplimiento a su obligación de pago

Respecto de las pruebas ofrecidas por las partes como la presuncional en su doble aspecto legal y humana **e instrumental de actuaciones, que ofrecen ambas partes únicamente** 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, y dado que no prosperaron las excepciones invocadas por la parte demandada, se concluye acreditada la acción principal consistente en que el demandado en su carácter de fiador y además en razón de que es el sujeto que tiene el uso y goce del inmueble arrendado, como se deduce del contrato de arrendamiento, y que derivado de ese contrato el demandado ha continuado haciendo uso del inmueble destinado a local comercial en el que de las diligencias practicadas por el fedatario se advierte que es un local comercial de venta de diversos accesorios y productos, omitiendo el pago de más **de tres pensiones rentísticas.**



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

35

Por lo anteriormente justipreciado, es procedente la acción de desahucio prevista por el artículo 644-A del Código Adjetivo en la materia ejercitada por la accionante en su carácter de arrendador \*\*\*\*\* a través de su apoderado legal \*\*\*\*\* EN CONTRA DE \*\*\*\*\* en su carácter de fiador y continuar haciendo uso del inmueble en cuestión, **al haberse acreditado la falta de pago de tres o más mensualidades** respecto de las pensiones rentísticas vencidas que reclama la parte actora. Acreditándose la falta de pago de los meses de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, ENERO, FEBRERO, MARZO ABRIL Y MAYO DEL DOS MIL DIECINUEVE y las que se sigan venciendo hasta la desocupación del inmueble arrendado, a razón de \$6,000.00 (seis mil pesos 008/100 M.N) mensuales.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente en el Estado, y toda vez que la actora solicita en sus pretensiones se condene al pago de rentas vencidas como se observa de su pretensión marcada con el inciso b) y dado que resultan doce mensualidades a razón de seis mil pesos cada una, en consecuencia la parte demandada deberá pagar a la parte actora la cantidad de **\$72,000.00 (setenta y dos mil pesos 00 /100 M.N)** por concepto de arrendamiento, a razón de **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N)** por cada mes, más las que se sigan venciendo hasta la entrega formal del inmueble

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

arrendado, las cuales deberán cuantificarse en ejecución de sentencia, apercibido que de no hacerse pago, se procederá al remate de los bienes embargados que obran en la diligencia de emplazamiento en tanto sean suficientes para cubrir las pensiones reclamadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644-K del Código Procesal Civil vigente en el Estado, el cual determina:

*“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”.*

En consecuencia, al ser declarada procedente la acción de desahucio y pretensiones del actor se condena a la parte demandada a la entrega y desocupación del inmueble materia del presente juicio **ubicado en local comercial ubicado en \*\*\*\*\***, a favor de la parte actora \*\*\*\*\* o a quien sus derechos legalmente represente, tal y como se le hizo saber en la diligencia de fecha dieciséis de agosto del dos mil diecinueve de conformidad a lo dispuesto por el numeral 644-H que a la letra señala:

*“Si las excepciones fueran declaradas procedentes en la misma resolución, dará el Tribunal por terminada la providencia de lanzamiento, y en caso contrario, en la sentencia señalará el plazo para la desocupación que será el que falte para cumplirse del señalado en el artículo 644-B (que en el presente juicio son sesenta días)”.*



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

37

En acatamiento al precepto legal citado y toda vez que la prevención que se realizó a la parte demandada, en diligencia de emplazamiento respecto de la desocupación y entrega del inmueble, ya feneció se ORDENA LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA REAL MATERIAL Y JURÍDICA AL ACTOR, DEL INMUEBLE UBICADO \*\*\*\*\*. Autorizándose el lanzamiento en caso de oposición a través el auxilio de la fuerza pública, y fractura de cerraduras en caso de ser necesario y a juicio del ejecutor.

**V.-** Por lo que respecta a la pretensión marcada con el inciso d) en el que reclama el pago de gastos y costas derivadas de la tramitación del presente juicio **No ha lugar a condenar** a la parte demandada de las prestaciones reclamadas en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor, los cuales respectivamente establecen:

**Artículos 168.-** *En los negocios ante los Juzgados menores no se causarán costas, cualquiera que sea la naturaleza del juicio*

**Artículos 1047.-** *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*

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

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 644-a, 644-B, 644-C, 644-F 644-H, del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse; y,

## **RESUELVE**

**PRIMERO.** Este Juzgado Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía elegida es la correcta.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\* a través de su apoderado legal \*\*\*\*\* probó su acción y la parte demandada, no acreditó sus excepciones.

**TERCERO.** Se condena a \*\*\*\*\* a la **desocupación y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia de la controversia**, en forma definitiva a favor de la parte actora, o de quien sus derechos represente legalmente. Ordenándose el lanzamiento en caso de oposición y autorizándose para su cumplimiento el auxilio de la fuerza pública y la fractura de cerraduras en caso de ser necesario.

**CUARTO.** Se condena a la parte demandada al **pago** de la cantidad de **\$72,000.00 (setenta y dos mil pesos 00/100 M.N.)** Respecto de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de junio a diciembre del dos mil dieciocho; enero a mayo del dos mil diecinueve a razón de **\$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N.)** mensuales; apercibido que de no realizar el



**PODER JUDICIAL**

H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

**EXPEDIENTE: 609 /2019**

\*\*\*\*\*

**VS**

\*\*\*\*\*

**JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO  
PRIMERA SECRETARIA**

39

pago se procederá al trance y remate de bienes ya embargados de su propiedad para cubrir el numerario de las pensiones reclamadas.

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas que continúen venciendo hasta la entrega definitiva del inmueble arrendado las cuales serán computadas a razón de **\$6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N.)** mensuales, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

**SEXTO.-** Se **absuelve** a la parte demandada del pago de **gastos y costas** solicitadas en el presente juicio, por los motivos expuestos en la presente resolución.

**SÉPTIMO . NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió en definitiva y firma la Licenciada **AIDEE LUDIVINA DOMÍNGUEZ RANGEL**, Juez Menor Mixto de la Tercera Demarcación Territorial en el Estado, por ante su Primer Secretario de Acuerdos Licenciado **VICTOR NELSON VARGAS MENDOZA**, con quien legalmente actúa y da fe.

ALDR/mmng<sup>∞</sup>

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

En el "**BOLETÍN JUDICIAL**" número \_\_\_\_\_  
correspondiente al día \_\_\_\_\_ de **febrero** de **2022**,  
se hizo la publicación de la resolución que antecede. Conste.  
En \_\_\_\_\_ de **febrero** de **2022**, surtió sus efectos  
la notificación a que alude la razón anterior.- **Conste.**