

Cuernavaca, Morelos; a treinta de marzo del dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **186/2021-2** relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por *********, en su carácter de arrendadora, contra *********, **en su carácter de arrendataria**, radicado en la **Segunda** Secretaría de este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

R E S U L T A N D O S

1.- Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Estado el **veintiséis de abril del dos mil veintiuno**, con el número de folio **89**, **y registrado con el número de demanda 170**, suscrito por *********, **en su carácter de arrendadora**, promovió juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra *********, en su carácter de arrendataria, de quien reclamó las siguientes prestaciones:

"a) La desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en ******* No ******, Manzana ******** Colonia *********, Cuernavaca, Morelos, por falta de pago de más de tres rentas correspondientes a los periodos del 01 de abril del 2020 al 01 de abril de 2021, más las que se sigan acumulando hasta la entrega material del inmueble objeto del arrendamiento, en ese sentido se adeuda las siguientes:

- a)** la renta del mes de abril de 2020, recibo de fecha 01 de abril de 2020 por la cantidad de 3,500 (Tres mil Quinientos pesos 00/100 M.N)
- b)** La renta del mes de mayo de 2020, recibo de fecha 01 de mayo de 2020, por la cantidad de 3,500 (Tres mil quinientos 00/100 M.N)

- c) La renta dl mes de junio de 2020, recibo de fecha 01 de junio de 2020, por la cantidad de 3,500 (Tres mil quinientos pesos 00/100 M.N).
- d) La renta del mes de julio de 2020, recibo de fecha 01 de Julio de 2020, por la cantidad de \$3,500 (Tres mil quinientos pesos 00/100 M.N)
- e) La renta del mes de agosto de 2020, recibo de fecha 01 de agosto de 2020, por la cantidad de 3,500 (Tres mil quinientos pesos 00/100 M.N)
- f) La renta del mes de septiembre de 2020, recibo de fecha 01 de septiembre de 2020, por la cantidad de 3,500 (Tres mil quinientos pesos 00/100 M.N)
- g) La renta del mes de octubre de 2020, recibo de fecha 01 de octubre de 2020, por la cantidad de 3,500. (Tres Mil quinientos pesos 00/100 M.N)
- h) La renta del mes de noviembre de 2020, recibo de fecha 01 de noviembre de 2020, por la cantidad de 3,500 (Tres mil Quinientos pesos 00/100 M.N)
- i) La renta del mes de diciembre de 2020, recibo de fecha 01 de noviembre de 2020, por la cantidad de 3,500 (Tres mil quinientos pesos 00/100 M.N)
- j) La renta del mes de enero de 2021, recibo de fecha 01 de enero de 2021, por la cantidad de 3,500 (Tres mil quinientos pesos 00/100 M.N)
- k) La renta del mes de febrero de 2021, recibo de fecha 01 de febrero de 2021, por la cantidad de 3,500 (Tres mil Quinientos pesos 00/100 M.N)
- l) La renta del mes de marzo de 2021, recibo de fecha 01 de marzo de 2021, por la cantidad de 3,500 (Tres mil quinientos pesos 00/100 M.N)
- m) La renta del mes de abril de 2021, recibo de fecha 01 de abril de 2021, por la cantidad de 3,500 (Tres mil quinientos pesos 00/100 M.N).
 - b) El pago de las rentas adeudas y las que se causen desde la iniciación del presente juicio hasta la total desocupación y entrega de la casa habitación.
 - c) El pago de la cantidad del diez por ciento (10%) por cada mes de retraso como pena moratoria, por cada mes natural en que se ha generado el retardo y/o incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas.
 - d) El pago de los daños y perjuicios causados y que se me causen por la mora en el retardo en la desocupación y en el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas.
 - d) El pago de los adeudos que existan por concepto de servicios del inmueble como pueden ser agua, luz y teléfono por parte de la demanda.
 - e) El pago de gastos y costas que el presente juicio origine."

2.- Por auto de fecha **veintiséis de abril del dos mil veintiuno**, se hizo la prevención verbal a la **parte actora** a efecto de que dentro del **término de tres días**

aclarara por cuanto a la cantidad que se va a fincar sobre el embargo de la parte demandada, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se desecharía la demanda.

3.- Mediante auto de fecha **seis de mayo del dos mil veintiuno**, la parte actora subsano en tiempo y en forma, la prevención ordenada en autos, por el cual, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, ordenando requerir a la demandada *********, **en su carácter de arrendataria**, para que en el acto de la diligencia justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y en caso de no hacerlo, prevenirla para que dentro del término de treinta días procediera a desocupar el bien inmueble ubicado en **Calle ***** Numero ***, Manzana ***, Colonia *******, **Cuernavaca, Morelos**, apercibida que en caso de no hacerlo, se procedería al lanzamiento a su costa, asimismo y en caso de que la demandada no acreditara estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, se ordenó embargar bienes propiedad del demandado bastantes para cubrir la cantidad de \$45,500.00 (CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N), por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, correspondientes a **los meses de abril a diciembre del dos mil veinte y enero a abril del dos mil veintiuno**, a razón de \$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N); se ordenó correrle traslado y emplazarlo para que dentro del plazo de cinco días diera contestación a la

demanda entablada en su contra; emplazamiento que tuvo verificativo por diligencia de **diecinueve de agosto del dos mil veintiuno**.

4.- Por auto de **veintiocho de octubre del dos mil veintiuno**, atento a la certificación secretarial, se declaró **precluido** el derecho que tuvo la demandada *********, en su carácter de arrendataria, para dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se ordenó realizarle las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio del Boletín Judicial que edita el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos.

5. Mediante **diligencia de fecha veinticinco de marzo del dos mil veintidós**, la parte actora, se desistió de la demanda incoada en contra de la aval *********, por así convenir a sus intereses, y por así permitirlo el estado procesal de los autos, y a petición de la parte actora, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual se dicta al tenor de los siguientes:

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

I.- Este Juzgado es **competente** para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración de conformidad con el artículo 25 del Código Procesal Civil en vigor, ya que las partes se sometieron expresamente a la competencia en la que ejerce su jurisdicción este juzgado, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción, como se advierte de la Cláusula Veinte del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción; por

cuanto a la competencia por materia, es eminentemente civil, acorde a lo dispuesto por el artículo 29 del Código Procesal Civil Vigente del Estado de Morelos; por cuanto a la competencia por razón de cuantía, este Juzgado Menor resulta ser competente, en virtud de que el cálculo de las **pensiones de un año** no exceden la cuantía de la que conoce este Juzgado, acorde a lo dispuesto por el artículo 75 Fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, 30 y 31 párrafo segundo del Código Procesal Civil Vigente del Estado de Morelos.

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

II.- Ahora bien por orden de sistemática jurídica se procede en primer lugar al estudio de la legitimación de las partes dentro del presente procedimiento, el cual en concepto del que resuelve se encuentra debidamente acreditada, la legitimación de la parte actora, en base al contrato de arrendamiento celebrado con fecha **veintitrés de junio del dos mil doce**, en el que la parte actora *********, funda la acción ejercida contra la arrendataria *********, ya que de dicho documento se advierte la relación contractual entre la actora y la demandada, en su calidad de arrendadora y arrendataria,

respectivamente, respecto del bien inmueble ubicado en: **CALLE ***** No ***, MANZANA ***, COLONIA *******, **CUERNAVACA, MORELOS, documental publica** a la cual de conformidad con el artículo 490 del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, se le otorga pleno valor probatorio, en virtud de que no fue objetada por la parte contraria, por lo que se le tiene por aceptada como si la hubiese reconocido expresamente, quedando debidamente acreditada la personalidad de los mismos dentro del presente procedimiento; con la documental descrita con antelación.

III. Enseguida, al no existir alguna incidencia que resolver, ni defensas y excepciones que analizar, se procede al estudio de la acción en el presente juicio, y así, se tiene que *****; en su **carácter de arrendadora**, demandó en la Vía Especial de Desahucio de ***** , en su carácter de Arrendataria, las pretensiones contenidas en el escrito de demanda, las cuales han sido transcritas en el resolutivo primero de la presente resolución.

Para cuyo efecto la actora exhibió un **contrato de arrendamiento** de fecha **veintitrés de junio del dos mil doce**, celebrado entre ***** , en su carácter de arrendadora y ***** , en su carácter de Arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en: **CALLE ***** No ***, MANZANA ***, COLONIA *******, **CUERNAVACA, MORELOS**, por lo tanto y toda vez que la demandada no exhibió documental alguna para acreditar que se encuentra al corriente en el pago

de las pensiones rentísticas que le fueron reclamadas; en tales consideraciones y de conformidad con el artículo 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 a la arrendadora en el supuesto de que la arrendataria le adeudara tres o más pensiones rentísticas del bien inmueble materia de la presente litis.

De igual forma la parte actora exhibió las siguientes **documentales privadas** consistentes en **trece recibos** de las pensiones rentísticas, relativos a los periodos comprendidos a los meses de ABRIL A DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, Y ENERO A ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO, por la cantidad de **\$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N), mensuales**, a nombre de la arrendataria *********, a efecto de acreditar que la demandada, ha omitido dar cumplimiento con el pago de las rentas correspondientes a los meses antes mencionados, las cuales se encuentran **adminiculados con el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de junio del dos mil doce**, en los términos de la cláusula **segunda** de dicho contrato que dice lo siguiente:

"SEGUNDA.- El arrendatario pagara al arrendador o a quien sus derechos represente, la cantidad de \$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100) mismos que se cubrirán en Moneda Nacional con toda puntualidad por meses adelantados por el arrendamiento mensual de la localidad mencionada en la cláusula 1ª de este contrato a el arrendador o

a quien represente sus derechos en el domicilio ubicado en Avenida *****, número ****, Colonia ***** de Cuernavaca, Morelos, de acuerdo como lo previenen los artículos 1901, 1902, 1903, 1904 y demás relativos y aplicables del Código Civil para el estado de Morelos, que comenzaran a contarse desde la fecha en que se firma este contrato, pero queda entendido el arrendatario en que si no cubre la renta dentro de los cinco primeros días naturales a la fecha del contrato, pagara un diez por ciento de aumento como pena moratoria por cada mes natural o fracción, sin que esto altere en forma alguna cualquier otra pena convencional pactada en este contrato."

Asimismo, dichas documentales privadas **no fueron objetadas por la demandada**, por lo 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 reconocido expresamente por la demandada; además de que se encuentran robustecidas con los medios de convicción consistentes en la instrumental de actuaciones, así como la presuncional legal y humana, a las cuales se les otorga valor probatorio pleno, en términos de los artículos 493 y 494 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.

IV.- Bajo ese tenor, es procedente **condenar** a la demandada *****, **en su carácter de arrendataria, a la desocupación y entrega real, material y jurídica** del inmueble ubicado en: **CALLE ***** NUMERO ***, MANZANA ***, COLONIA ***** , CUERNAVACA, MORELOS.**

Asimismo y toda vez que se apercibió a la demandada *****, **en su carácter de arrendataria**, en términos del artículo 644-B del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, para que procediera a desocupar el inmueble materia de la Litis en el término de **TREINTA DÍAS NATURALES**, mismos que a la fecha han transcurrido, tomando en cuenta que fue notificada del apercibimiento referido el día **diecinueve de agosto del dos mil veintiuno, surtiendo sus efectos el día veinte de agosto del dos mil veintiuno**; por lo que, feneció el día **diecinueve de septiembre del dos mil veintiuno**, en consecuencia, con fundamento en el artículo 644-J del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se faculta a la Actuaría adscrita a este Juzgado a efecto de proceder a la diligencia de lanzamiento a costa de la demandada *****, **en su carácter de arrendataria**, realizando la desocupación del bien inmueble ubicado en: **CALLE ***** NUMERO ***, MANZANA ***, COLONIA *******, **CUERNAVACA, MORELOS**, y hágase entrega física, material y jurídica a la parte actora *****, **en su carácter de arrendadora**, o a quien sus derechos represente, **autorizándose para el caso de ser necesario el rompimiento de cerraduras; en la inteligencia que dicha diligencia se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, domestico, portera o portero, agente de policía, o vecinos, en términos de dicho dispositivo legal.**

Ahora bien, de conformidad con lo que prevé el artículo 644-H del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, que a la letra dice: "**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"; resulta procedente condenar a la demandada *********, **en su carácter de arrendataria**, a pagar a la parte actora o quien sus derechos legalmente represente la cantidad de **\$45,500.00 (CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)** derivada de las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas correspondientes a los meses de **ABRIL A DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, Y ENERO A ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO**; por lo tanto, requiérasele a la parte demandada la cantidad señalada en líneas que anteceden, con el **apercibimiento** que de no hacerlo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644-K del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, 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"**, procédase a embargar bienes propiedad de la demandada bastantes para cubrir la cantidad reclamada y en su oportunidad remátense dichos bienes y con su producto hágase pago a la parte actora o quien legalmente la represente. De igual forma, se **condena** a la demandada *********, **en su carácter de arrendataria**, a pagar a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente, el pago de las **PENSIONES RENTÍSTICAS que se sigan devengando**

hasta la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del desahucio, las cuales se deberán calcular a razón de **\$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)** cada una, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

Por cuanto a las prestaciones identificadas con los incisos **C), D), D) Y E)**, del escrito inicial de demanda, relativas al pago de intereses, daños y perjuicios, agua, luz y teléfono, **no ha lugar a su condena**, en virtud de que, el juicio especial de desahucio, se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, puesto que tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, tal y como expresamente lo prevén los artículos 644-A y 644-H, del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, transcritos en párrafos que preceden; de ahí que **dichos conceptos antes mencionados**, no son materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento.

Tiene apoyo a lo anterior la Tesis del rubro y texto siguiente:

"JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el **cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo**, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional".¹

Asimismo, lo anterior se encuentra concatenado con la tesis del contenido siguiente:

"JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). Acorde con el artículo 250 del Código de

¹ Tesis de la Décima Época; Registro: 2002329; Instancia: Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región con Residencia en Guadalajara Jalisco; Tipo Tesis: Tesis Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Localización: Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2; Materia(s): Civil; Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.); Pág. 1431.

Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado".²

Respecto al pago de los **gastos y costas** solicitados en el inciso **E)**, se **ABSUELVE** a la demandada *********, en su carácter de arrendataria, al pago de las **costas**, en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos 168 y 1047 de la Ley Adjetiva Civil en vigor cuando 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**

² Tesis Aislada registrada con el número 162799, dictada por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, febrero de 2001, Novena Época, página 2342.

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...”; no así al pago de **gastos**, pues en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia a la demandada, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 1047 del Código Procesal Civil en vigor, el cual ordena: “...**Las partes reportarán los gastos que se hubieren erogado en el juicio; pero los de ejecución serán siempre a cargo del demandado...**”, se condena a la demandada *********, en su carácter de arrendataria, al pago de los **gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Segundo Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos, es **competente** para conocer y fallar el presente asunto y la **vía elegida** es la correcta.

SEGUNDO.- La parte actora *********, **en su carácter de arrendadora**, probó la acción que dedujo contra *********, **en su carácter de arrendataria**, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía.

TERCERO.- Se condena a la demandada *** , en su carácter de arrendataria, a la desocupación y entrega real, material y jurídica del inmueble ubicado en: CALLE ***** NUMERO ***, MANZANA ***, COLONIA ***** , CUERNAVACA, MORELOS.**

Asimismo y toda vez que se apercibió a la demandada ***** , en su carácter de arrendataria, en términos del artículo 644-B, del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, para que procediera a desocupar el inmueble materia de la Litis en el término de **TREINTA DÍAS NATURALES**, mismos que a la fecha han transcurrido, tomando en cuenta que fue notificada del apercibimiento referido el día **diecinueve de agosto del dos mil veintiuno, surtiendo sus efectos el día veinte de agosto del dos mil veintiuno**; por lo que, feneció el día **diecinueve de septiembre del dos mil veintiuno**, en consecuencia, con fundamento en el artículo 644-J del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, se faculta a la Actuaría adscrita a este Juzgado a efecto de proceder a la diligencia de lanzamiento a costa de la demandada ***** , en su carácter de arrendataria, realizando la desocupación del bien inmueble ubicado en: **CALLE ***** NUMERO ***, MANZANA ***, COLONIA ***** , CUERNAVACA, MORELOS**, y hágase entrega física, material y jurídica a la parte actora ***** , en su carácter de arrendadora, o a quien sus derechos represente, **autorizándose para el caso de ser necesario el rompimiento de cerraduras; en la inteligencia que dicha diligencia se entenderá con el**

ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, domestico, portera o portero, agente de policía, o vecinos, en términos de dicho dispositivo legal.

CUARTO.- Se condena a la demandada *********, **en su carácter de arrendataria**, a pagar a la parte actora o quien sus derechos legalmente represente la cantidad de **\$45,500.00 (CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)** derivada de las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas correspondientes a los meses de **ABRIL A DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE, Y ENERO A ABRIL DEL DOS MIL VEINTIUNO**; por lo tanto, requiérasele a la parte demandada la cantidad señalada en líneas que anteceden, con el **apercibimiento** que de no hacerlo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 644-K del Código Procesal Civil vigente del Estado de Morelos, procédase a embargar bienes propiedad de la demandada bastantes para cubrir la cantidad reclamada y en su oportunidad remátense dichos bienes y con su producto hágase pago a la parte actora o quien legalmente la represente.

QUINTO.- Se condena a la demandada *********, **en su carácter de arrendataria**, a pagar a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente, el pago de las **PENSIONES RENTÍSTICAS que se sigan devengando hasta la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del desahucio**, las cuales se deberán calcular a razón de **\$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N)** cada una, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

SEXO.- No ha lugar a condenar a la demandada *********, **en su carácter de arrendataria**, al pago de las prestaciones marcadas en los incisos **C), D), Y D)**, en función de los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SÉPTIMO.- No ha lugar a condenar a la demandada *********, **en su carácter de arrendataria**, al pago de las **costas**, en función de los razonamientos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

OCTAVO. Se **CONDENA** a la demandada *********, **en su carácter de arrendataria**, al pago de los **gastos de ejecución**, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así lo resolvió en definitiva 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 de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos Licenciada **MA. ARACELI MARTÍNEZ BAUTISTA**, con quien actúa y da fe.-

LMTS/ssb