



PODER JUDICIAL

Jiutepec, Morelos a siete de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS, para resolver en definitiva, los autos del expediente número 258/2021, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por ***** contra ***** , radicado en la Tercera Secretaria de este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y:

RESULTANDOS:

1.- Presentación de la demanda. Por escrito recibido el nueve de agosto de dos mil veintiuno en la oficialía de partes común del Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos y que por turno correspondió conocer a este Juzgado, compareció *****demandando en juicio especial de desahucio del ***** y ***** , las siguientes pretensiones:

*“A).- De ***** , la inmediata desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, ubicado en ***** , con todos sus frutos y accesorios.*

*B).- De ***** , el pago de la cantidad de \$65,000.00 (SESENTA Y CINCOMIL (SIC) PESOS 00/100 M.N.) por concepto de CINCO MESES DE RENTA ADEUDADOS correspondientes a febrero (sic), marzo, abril, junio y julio del año 2021, contenido dentro de la Cláusula Segunda del Contrato celebrado con fecha 15 de diciembre del año en (sic) dos mil veinte; Además de las que se sigan generando durante la tramitación del presente juicio y hasta que se haga entrega material y jurídica al actor del inmueble arrendado.*

*C).- De laC. (sic) ***** , el pago de la cantidad de \$65,000.00 (SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) derivada de la obligación solidaria y responsable de las obligaciones contraídas dentro del documento basa de la presente acción, a razón de CINCO MESES DE RENTA ADEUDADOS correspondientes a febrero, marzo, abril, junio y julio del año 2021.*

*D).- De ***** , el pago de la cantidad de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de remanente de renta adeudada, facturado en CFDI CON FOLIO FISCAKL (SIC)*

AAA17ED7-80^a3-43E4-97F0-D5668721E7CDcomo (sic)
arrendamiento correspondiente a mayo 2021.
E).- El pago de todas y cada una de las rentas que se sigan
generando hasta la total desocupación del inmueble arrendado.
F).- El pago de gastos y costas que este Juicio me origine”

Exponiendo como hechos constitutivos de dichas prestaciones, los que constan en la demanda, mismos que en este apartado se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias, asimismo, adjuntó los documentos descritos en el sello fechador de la citada oficialía, también ofreció las pruebas que consideró necesarias para acreditar su acción e invocó los preceptos legales que deliberó aplicables a la controversia.

2.- Admisión de la demanda. Por auto de fecha doce de agosto de dos mil veintiuno, se admitió la misma en la vía y forma propuesta, por lo que se ordenó que, en los domicilios señalados por la actora, se requiriera a los demandados para que justificaran con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas y en caso de no hacerlo, prevenirles para que procedieran a desocupar el bien inmueble materia del juicio en el plazo de sesenta días naturales, apercibiéndoles de lanzamiento a su costa si no lo efectuaban, hecho lo anterior, que se les corriera traslado para que en el plazo de cinco días comparecieran ante este juzgado a dar contestación a la demanda y a oponer las excepciones que tuvieran.

**PODER JUDICIAL**

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

3.- Emplazamiento. Con fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, fue emplazado a juicio el demandado *****.

4.- Contestación de demanda. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el treinta de septiembre de dos mil veintiuno, la parte demandada ***** , dio contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones que consideró aplicables al asunto, con dicho escrito, en auto de fecha cinco de octubre del año en cita, se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho correspondiera

5.- Desahogo de vista. Por escrito recibido en la oficialía de partes de este Juzgado el dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, la parte actora, por conducto de su abogada patrono, desahogó la vista que se le dio con relación a la contestación de demanda.

6.- Desistimiento y pruebas. Por auto de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno se tuvo por desistida a la parte actora de la demanda que promovió contra ***** y en consecuencia, atendiendo al estado procesal del asunto, se procedió a resolver respecto de las pruebas ofrecidas en los siguientes términos: A la parte actora se le admitieron la documental consistente en el contrato de arrendamiento base de la acción, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana; por su parte, al demandado ***** se le admitieron las documentales consistentes en el contrato de arrendamiento base de la acción que

presentó en el escrito de contestación de demanda, diversos recibos expedido por la Comisión Federal de Electricidad, recibo de pago de la póliza jurídica de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana.

7.- Desahogo de pruebas y citación para sentencia. Con fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós fueron desahogadas las pruebas ofrecidas por las partes y se formularon alegatos, finalmente, en atención al estado procesal del asunto, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

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

I.- Competencia. En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y resolver el presente juicio; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala:

“...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado, en primer plano, se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra dice:

“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”



PODER JUDICIAL

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

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice:

“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”

Este juzgado es competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos. Por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra en primera instancia, así también, tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo 25 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice:

“Sumisión expresa. Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente...”

Así, este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio por razón del territorio, toda vez que del documento presentado como base de la acción consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre *****, como arrendadora, ***** como arrendatario y ***** como obligada solidaria, de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, se advierte de su

cláusula décima séptima el acuerdo entre las partes en someterse a la competencia de los tribunales competentes de Jiutepec, Morelos, como consecuencia, existe sumisión expresa de las partes en el presente juicio en someterse a la jurisdicción de este juzgado pues precisamente ejerce su jurisdicción en Jiutepec, Morelos, actualizándose la hipótesis contenida en el referido contrato. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Novena Época

Registro: 168719

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVIII, Octubre de 2008

Materia(s): Común

Tesis: II.T.38 K

Página: 2320

COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO.

La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo.

II.- Estudio de la vía. En segundo plano, se procede al estudio de la vía en la cual la parte actora reclama sus pretensiones, lo anterior por ser una obligación de esta autoridad judicial, previo al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela

**PODER JUDICIAL**

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

jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley, sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época
Registro: 178665
Instancia: Primera Sala
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXI, Abril de 2005
Materia(s): Común
Tesis: 1a./J. 25/2005
Página: 576*

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal

que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Así, una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo *644-A del Código Procesal Civil en Vigor, establece que: *“...El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades...”* y como se desprende del libelo inicial de demanda, las pretensiones reclamadas por la actora se fundan en la falta de pago de más de tres mensualidades por concepto de renta.

III.- Legitimación. Enseguida se procede al estudio de la **legitimación ad causam** de las partes que intervienen en el presente asunto, por ser una obligación de esta autoridad para ser estudiada en sentencia definitiva. Así, en primer lugar, conviene hacer la



PODER JUDICIAL

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

distinción entre esta clase o tipo de legitimación respecto a la procesal. Así, la **legitimación en el proceso**, debe ser entendida como un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

*Novena Época.
Instancia: Segunda Sala.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo: VII,
Enero de 1998.
Tesis: 2a./J. 75/97.
Página: 351.*

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.

Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, se entiende como una condición para obtener sentencia favorable, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados, en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde, lo anterior atendiendo a lo dispuesto por el

artículo 191 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos, establece:

“...Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”

En base además a lo dispuesto en la siguiente tesis:

*Novena Época
Registro: 169271
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVIII, Julio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: VI.3o.C. J/67
Página: 1600
LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.
Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.*

En ese sentido, se determina que la legitimación en la causa en el presente asunto, **se encuentra plenamente acreditada**, lo anterior en base a que de la narrativa de hechos de la demanda se advierte que la parte actora *********, afirma que celebró un contrato de arrendamiento con la parte demandada con fecha quince de diciembre de dos mil veinte, respecto del bien

**PODER JUDICIAL**

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

inmueble ubicado en ***** , relación jurídica contractual (arrendamiento) que si bien fue negada por el demandado, aduciendo en su contestación que el contrato fue cancelado, sin embargo, como se señalará al momento del estudio de las defensas y excepciones, dicha afirmación no fue debidamente probada y como consecuencia debe tenerse por justificada dicho pacto contractual y atendiendo además a que de autos se advierte que la parte actora exhibió en su demanda el contrato respectivo, documental que al no haber sido desvirtuadas en su contenido, de conformidad con los artículos 444 y 490 se les otorga pleno valor probatorio, en virtud, de que de dichas documentales se desprende que la parte actora y el demandado celebraron un contrato de arrendamiento, por lo anterior se colige que le asiste el derecho a la parte actora para hacer valer las pretensiones que reclama por haber celebrado con el demandado el contrato multireferido, es decir por existir la relación contractual entre las partes de la cual derivan sus pretensiones, lo anterior sin perjuicio del análisis posterior de la acción ejercitada, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia de la acción misma.

IV.- Estudio de la acción. Enseguida, no existiendo cuestión previa que se tenga que resolver, se procede al estudio de la acción intentada por ***** contra ***** , a quien le reclama el pago y cumplimiento de las prestaciones que han sido previamente referidas en la presente resolución, mismas

que aquí se dan por reproducidas como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias.

Hechos narrados en la demanda.

Ahora bien, la parte actora argumenta esencialmente como hechos constitutivos de sus pretensiones en su demanda que celebró un contrato de arrendamiento con la parte demandada con fecha quince de diciembre de dos mil veinte, respecto del bien inmueble ubicado en calle *****, acordando el pago de una renta mensual por la cantidad de \$13,000.00 (TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.) con un plazo de doce meses, desde el mes de enero de dos mil veintiuno, al mismo mes pero del año dos mil veintidós, concediéndole desde el mes de diciembre de ese año, la posesión física al demandado respecto del inmueble en cuestión, pagando un depósito de renta y un mes por adelantado también de renta, correspondiente al mes de enero de dos mil veintiuno, pero que, en el caso, el demandado no cumplió con el pago de la renta correspondientes a los meses de febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno, sino que únicamente hizo un pago parcial a la renta correspondiente al mes de mayo de dos mil veintiuno por la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.), volviendo a dejar de pagar la renta en los meses de junio y julio de dos mil veintiuno.

Marco jurídico. Con base en los hechos antes sintetizados, es conveniente ahora establecer a manera de marco jurídico, las disposiciones legales que servirán de base para resolver el presente asunto.



PODER JUDICIAL

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

Del arrendamiento. Como un primer punto, conviene señalar que el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el apartado denominado “de las diversas especies de contrato” título sexto capítulo I del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, artículos 1875 a 1960. Conforme a dichos artículos, hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, otorgando únicamente al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendador, sin poder ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre la cosa (artículo 1875).

Respecto a los plazos del arrendamiento, se indica que no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio o a la agricultura, y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria (artículo 1876).

Con relación a la renta, se señala que puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (artículo 1877), siendo susceptible de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales (artículo 1878).

Respecto a las obligaciones de los contratantes, se señala lo siguiente: que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso a entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, a conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, a no estorbar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario, por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario si se le privare del uso o goce de la cosa, por virtud de la evicción que se haga valer en contra del arrendador (artículos 1887 y 1888).

Por su parte, el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos, a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios, o de las personas que lo visiten, a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella y a restituir la cosa al terminar el contrato (artículo 1901).

Respecto al pago de la renta, el artículo 1904, indica además que el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.



PODER JUDICIAL

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

Del juicio especial de desahucio. Respecto al juicio especial de desahucio, se encuentra regulado en el Libro Quinto denominado “De los procedimientos especiales” título primero “De los juicios singulares”, capítulo VI Bis del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, artículos 644 A al 644 M. Conforme a estos artículos, el juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio, 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-A).

El artículo 644-B indica que presentada la demanda con el documento o las justificación correspondiente, dictará el auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le prevenga que dentro del término de treinta días si se trata de casa habitación, de sesenta días si sirve para giro mercantil o industrial y de noventa días si fuera rustica proceda a desocuparla apercibido del

lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Mandará, para que en el mismo acto se emplace al demandado para que dentro del plazo de cinco días ocurra a contestar la demanda, oponer las excepciones que tuviere, ofreciendo en el mismo escrito las pruebas para acreditarlas, transcurrido el plazo de cinco días, a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento, sin que el arrendatario conteste la demanda, oponga excepciones o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor, se dictara sentencia de desahucio en los términos del artículo 644-h, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y a las que devenguen hasta la fecha del lanzamiento.

Procedencia de la acción ejercitada. Analizadas las constancias procesales que integran el presente asunto, se determina que la acción intentada por la parte actora ***** contra el ***** **es procedente** al haberse demostrado plenamente en primer lugar, la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción y como un segundo aspecto, el incumplimiento del demandado respecto a dicho pacto contractual, precisamente en el pago de las rentas a que se encontraba obligado, lo anterior dado que el demandado, como lo expone la parte actora, solo realizó un pago parcial por la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) correspondiente al mes de mayo de dos mil veintiuno, existiendo omisión en el pago de las rentas de los meses de febrero a abril, junio y julio de dos mil veintiuno y un adeudo de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS

**PODER JUDICIAL**

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

00/100 M.N.) de la renta correspondiente al mes de mayo de dicho año.

En efecto, como se dijo, la parte actora demostró plenamente la existencia del contrato base de la acción con la documental consistente en el contrato de arrendamiento de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, en donde aparece como arrendadora *****y como arrendatario el *****, respecto del inmueble ubicado en respecto del bien inmueble ubicado en calle *****, documental que al no haber sido desvirtuada en su contenido, de conformidad con los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se le otorga pleno valor probatorio, respecto de la existencia y celebración del contrato de referencia.

En otro punto, respecto al incumplimiento del contrato de arrendamiento aludido, esta autoridad lo considera demostrado en base al hecho que la parte demandada *****, no ofreció prueba alguna que demostrara el cumplimiento a dicho pacto contractual, específicamente respecto al pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman, lo cual es de vital importancia pues es precisamente al demandado a quien incumbía demostrar el cumplimiento del contrato base de la acción, al tener la carga procesal de demostrar haber cumplido de manera total con las obligaciones derivadas del mismo, puesto que la omisión en su cumplimiento, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba a la parte demandada, máxime que, con la existencia del

contrato base de la acción y los términos en que fue pactado, se comprueba la existencia de las obligaciones respectivas y en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y, a la parte demandada, incumbía demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, puesto que exigir tal prueba a la parte actora, equivaldría a obligarle a probar una negación, situación que no es jurídicamente correcta.

Así, como fue previamente señalado, se demostró plenamente el incumplimiento del demandado *****, al no haber hecho el pago de las rentas correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, junio y julio de dos mil veintiuno, así como el pago completo de la renta del mes de mayo de la misma anualidad, porque esencialmente no existen probanzas que acrediten el pago de dichas mensualidades rentísticas.

Por virtud de lo anterior, se considera procedente la acción ejercitada por *****.

V.- Estudio de las defensas y excepciones.

Enseguida, ante la procedencia de la acción ejercitada, corresponde ahora el estudio de las defensas y excepciones que hizo valer el demandado, las cuales son las siguientes:

1.- La de nulidad.

2.- La prevista en el artículo 253 del Código Procesal Civil del Estado.



PODER JUDICIAL

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

Las excepciones en comento son **infundadas** por los motivos y consideraciones que se señalarán enseguida.

En primer lugar, debe decirse que, en virtud que ambas excepciones que opone el demandado se basan en el mismo hecho (que el contrato de arrendamiento base de la acción fue cancelado) en consecuencia se procede a su estudio y valoración de forma conjunta.

Así, como se dijo, se tiene que el demandado aduce en ambas excepciones que el contrato de arrendamiento base de la acción fue cancelado, como se advierte de la copia a color del contrato que exhibió en su escrito de contestación de demanda (donde aparecen sellos con la leyenda “cancelado”) y que por esa cuestión, fue celebrado un nuevo contrato de arrendamiento el quince de abril de dos mil veintiuno.

Las anteriores excepciones se califican como **infundadas** pues la parte demandada no probó fehacientemente su afirmación en el sentido que el contrato de arrendamiento base de la acción hubiese sido cancelado; en efecto, de autos se aprecia que, durante la secuela procesal correspondiente, el demandado, con el objeto de acreditar sus excepciones, ofreció y le fueron admitidas las siguientes pruebas: las documentales consistentes en la copia a color del contrato de arrendamiento base de la acción que presentó en el escrito de contestación de demanda, diversos recibos expedido por la Comisión Federal de Electricidad, recibo de pago de la póliza jurídica de fecha quince de diciembre

de dos mil veinte, la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, probanzas que son insuficientes para acreditar el hecho en el que basa las excepciones opuestas.

En efecto, por lo que se refiere a las copias a color del contrato de arrendamiento base de la acción y de doce pagarés por la cantidad de \$13,000.00 (TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.) cada uno que presentó en el escrito de contestación de demanda, no se les confiere valor probatorio al tratarse solo de una mera copia de un documento; se explica, las copias simples, sean fotostáticas o a color de un documento son simples reproducciones de documentos originales que pueden alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no correspondan al documento que supuestamente reproducen y, por ello, constituyen elementos de convicción distintos regidos por diferentes normas y con diferente valor probatorio; de ahí que las copias simples o incluso a color debe ser valoradas únicamente como indicios y administrarse con los demás elementos probatorios que obren en autos, por lo tanto, al no haber diversa prueba o elemento con el cual administrarse, en este caso que demuestre que el sello de cancelado que aparece en los documentos es auténtico, es evidente que se debe negar todo valor probatorio. Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía, la siguiente tesis que a la letra dice:

*Registro digital: 2002783
Instancia: Primera Sala
Décima Época
Materias(s): Civil*

**PODER JUDICIAL**

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

Tesis: 1a./J. 126/2012 (10a.)

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVII, Febrero de 2013, Tomo 1, página 622*

Tipo: *Jurisprudencia*

DOCUMENTOS PRIVADOS ORIGINALES Y COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. SU VALOR PROBATORIO EN LOS JUICIOS MERCANTILES.

En el artículo 1296 del Código de Comercio, de contenido idéntico al numeral 1241 del mismo ordenamiento, el legislador estableció que si los documentos privados presentados en original en los juicios mercantiles -en términos del artículo 1205 del Código invocado-, no son objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si se hubieran reconocido expresamente. Al respecto, este último numeral establece, después de un listado enunciativo en el que contempla a los documentos privados, que también será admisible como prueba "en general cualquier otra similar u objeto que sirva para averiguar la verdad", entre los cuales están las copias simples. Ahora bien, los documentos originales y las copias fotostáticas no son lo mismo, pues éstas son simples reproducciones de documentos originales que pueden alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no correspondan al documento que supuestamente reproducen y, por ello, constituyen elementos de convicción distintos regidos por diferentes normas y con diferente valor probatorio; de ahí que conforme al indicado artículo 1296, las copias simples no pueden tenerse por reconocidas ante la falta de objeción, como sucede con los documentos privados exhibidos en original. Así, para determinar el valor probatorio de las copias fotostáticas simples en un procedimiento mercantil, ante la falta de disposición expresa en el Código de Comercio, debe aplicarse supletoriamente el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, el cual ha sido interpretado por este alto tribunal en el sentido de que las copias fotostáticas simples deben ser valoradas como indicios y administrarse con los demás elementos probatorios que obren en autos, según el prudente arbitrio judicial.

Además, este Juzgado considera que adquiere una mayor relevancia o preponderancia el documento **original** que fue exhibido por la parte actora en su demanda, pues en dicho contrato de arrendamiento original, **no aparecen los sellos de cancelación** que aduce el demandado y por ende, debe concluirse que no amerita valor probatorio el documento que ofrece el enjuiciado.

Ahora bien, por cuanto a las diversas documentales consistentes en recibos expedido por la Comisión Federal de Electricidad y recibo de pago de la póliza jurídica de

fecha quince de diciembre de dos mil veinte, no se les confiere valor probatorio ya que del contenido de tales documentos no se advierte que se relacionen con la supuesta cancelación que aduce el demandado respecto al contrato de arrendamiento base de la acción.

Finalmente, por cuanto a la instrumental de actuaciones y la presuncional en su doble aspecto legal y humana, no se les otorga valor probatorio pues de autos no se advierte elementos ni presunciones favorables a los intereses de la parte demandada.

En consecuencia, por los motivos antes indicados, se declaran infundadas las excepciones opuestas por la parte demandada, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

V.- Decisión. Con base en las consideraciones sustentadas en esta resolución, se declara procedente la acción hecha valer por la parte actora *****, por tanto, por lo que se refiere a su pretensión de desocupación y entrega del inmueble arrendado, se condena al demandado ***** a la desocupación y entrega a favor de la parte actora del inmueble materia del arrendamiento ubicado en ubicado en *****.

Asimismo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 644-H del Código Procesal Civil en vigor del Estado, es procedente la condena al demandado *****, respecto a las rentas no pagadas del inmueble arrendado, por tanto, se le condena en primer término al pago de las siguientes cantidades:

**PODER JUDICIAL**

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

A).- **\$65,000.00 (SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de las rentas correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, junio y julio de dos mil veintiuno, a razón de \$13,000.00 (TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, tal y como se estipuló en el contrato de arrendamiento básico de la acción.

B).- **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de adeudo de la renta correspondiente al mes de mayo de dos mil veintiuno.

En tal consideración, se concede al demandado el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de las cantidades antes señaladas, apercibido que, en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Igualmente, se condena al demandado *******al pago de las pensiones rentísticas que se sigan generando hasta que haga entrega a la parte actora del local arrendado o en su defecto se verifique el lanzamiento**, lo anterior, previa liquidación que para tal efecto se realice en ejecución de sentencia mediante el incidente de liquidación respectivo en términos del contrato de arrendamiento base de la acción.

Finalmente, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se condena a la parte demandada

***** al pago de gastos y costas generadas en esta instancia.

Por lo antes expuesto y fundado en los artículos 96, 101, 104, 105, 106 y 644 H del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con lo expuesto en el considerando primero de esta resolución.

SEGUNDO.- Se declara **PROCEDENTE** la acción que en la vía especial de desahucio hizo valer la parte actora *****, contra *****, **MORELOS** quien no acreditó sus defensas y excepciones y por lo tanto, se condena al demandado ***** a la desocupación y entrega a favor de la parte actora del inmueble materia del arrendamiento ubicado en ubicado en *****.

TERCERO.- Asimismo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 644-H del Código Procesal Civil en vigor del Estado, es procedente la condena al demandado *****, respecto a las rentas no pagadas del inmueble arrendado, por tanto, se le condena en primer término al pago de las siguientes cantidades:

A).- **\$65,000.00 (SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de las rentas correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, junio y julio de dos mil veintiuno, a razón de \$13,000.00

**PODER JUDICIAL**

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

(TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, tal y como se estipuló en el contrato de arrendamiento básico de la acción.

B).- **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de adeudo de la renta correspondiente al mes de mayo de dos mil veintiuno.

En tal consideración, se concede al demandado el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que realice el pago de las cantidades antes señaladas, apercibido que, en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

CUARTO.- Igualmente, se condena al demandado ***** **al pago de las pensiones rentísticas que se sigan generando hasta que haga entrega a la parte actora del local arrendado o en su defecto se verifique el lanzamiento**, lo anterior, previa liquidación que para tal efecto se realice en ejecución de sentencia mediante el incidente de liquidación respectivo en términos del contrato de arrendamiento base de la acción.

QUINTO.- Finalmente, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 156 y 158 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, se condena a la parte demandada ***** , al pago de gastos y costas generadas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Jueza Tercero Civil de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial del Estado

de Morelos, Licenciada **IXEL ORTIZ FIGUEROA**, quien actúa ante la Secretaría de Acuerdos adscrita a la Tercera Secretaría, Licenciada **GABRIELA SALVADOR COBOS**, quien autoriza y da fe.-