



PODER JUDICIAL

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

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

Vistos los autos del expediente número **311/2019**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por *********, en su carácter de Albacea de la sucesión a bienes de ********* en contra de ********* en su carácter de arrendatario y *********; radicado en la Primera Secretaria de este Juzgado; para cumplimentar la ejecutoria de veintiuno de febrero del dos mil veintidós, dictada en el **AMPARO** número **935/2021**; interpuesto por el quejoso ********* emitida por el Juzgado Cuarto de Distrito en el Estado de Morelos.

ANTECEDENTES:

1.- Con fecha veinte de agosto del dos mil diecinueve, se admitió trámite la demanda interpuesta por *********, en su carácter de Albacea de la sucesión a bienes de ********* en contra de ********* en su carácter de arrendatario y ********* en la vía **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, radicándose bajo el número 311/2019; siguiendo la secuela del procedimiento; por lo que se dictó sentencia definitiva el once de diciembre de dos mil diecinueve, en la parte que en este incidente interesa, se determinó lo siguiente:

*“...SEGUNDO. La parte actora *********, en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de la señora *********, probó la acción que ejerció contra *********, en su carácter de **arrendatario y ***** en su carácter de obligada solidaria**, quienes si bien comparecieron a juicio y opusó defensas y excepciones, no acreditaron las mismas, en consecuencia,*

***TERCERO.** Una vez que el amparo número **1558/2019**, sea resuelto en definitiva, procédase a dar cumplimiento a lo dispuesto por el numeral 644-B de la Ley Adjetiva Civil en Vigor, es decir se le requiera la entrega física, material y jurídica a la parte demanda*



JUDICIAL

***** y *****, del inmueble ubicado en Calle Neptuno Número 190 interior 03, fraccionamiento Bello Horizonte en Cuernavaca, Morelos; facultando a la Actuaría de este Juzgado para que proceda a costa del demandado, poner en posesión física, material y jurídica del bien inmueble materia de la presente litis, a la parte actora o a quien sus derechos represente, autorizando para tal efecto, el uso de la fuerza pública y ruptura de cerraduras; en la inteligencia que la misma se entenderá con el ejecutado o, en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, policía de seguridad, o vecinos, en términos del artículo 644-J de la Ley Adjetiva Civil en vigor.

CUARTO.- Por cuanto a las prestaciones reclamadas en el inciso **a), b) y c)** de sus escrito inicial de demanda, la mismas ya se dio cumplimiento al momento de emitirse el auto de radicación de fecha veinte de agosto del año en curso, así como la diligencia de requerimiento de pago y embargo que les fue practicado a los demandados en fecha diez de septiembre de la presente anualidad

QUINTO.- Se condena a los demandados ***** y *****, a pagar a la parte actora la cantidad de **\$***** (*****.)** por concepto de rentas vencidas de los meses de mayo y junio del año dos mil dieciocho, en cumplimiento a lo pactado en la cláusula Tercera; del contrato base de la presente acción de fecha veintitrés de junio del año dos mil diecisiete; así como al pago de la cantidad de **\$***** (*****.)**, por concepto de rentas vencidas de los meses de julio del año dos mil dieciocho al mes de julio del año dos mil diecinueve, reclamadas en el inciso e); más las que se sigan generando hasta la entrega de la posesión del bien inmueble arrendado, previa liquidación que en ejecución de sentencia se promueva; lo anterior en cumplimiento a lo pactado en la cláusula Octava del contrato base de la acción; por lo que con fundamento en lo dispuesto, por el numeral 644-K del Código Procesal Civil aplicable, requiérase a los demandados, para que hagan pago del citado concepto y de no hacerlo, procédase al remate de los bienes embargados que basten a cubrir las pensiones reclamadas.

SEXTO.- Asimismo, se condena a los codemandados ***** y *****, a pagar a la parte actora la cantidad de **\$***** (*****.)**, por concepto del 20% de mora mensual, pactada en la cláusula cuarta, del contrato base de la acción de los meses de mayo y junio del año dos mil dieciocho, a razón del importe de la renta, por la cantidad de **\$***** (*****.)**, con fundamento en lo dispuesto, por el numeral 644-K del Código procesal Civil aplicable, requiérase a los demandados, para que haga pago del citado concepto y de no hacerlo procédase al remate de los



PODER JUDICIAL

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

bienes embargados que resulten suficientes para cubrir las pensiones reclamadas.

SÉPTIMA.- Por otra parte se condena a los codemandados ***** y ***** al pago de la cantidad de \$***** (*****.) a favor de la actora, pro concepto del 20% de mora mensual, pactada en la cláusula cuarta del contrato base de la acción, respecto de los meses de julio de dos mil dieciocho a julio de dos mil diecinueve, más las que se sigan generando; hasta la entrega de la posesión del inmueble arrendado, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia, lo antes citado en cumplimiento a la cláusula Octava del contrato base de la acción.

OCTAVA. Por cuanto a la prestación reclamada en el inciso **h)** de su escrito inicial de demandado, la misma resulta ser improcedente hasta en tanto no se resuelva el juicio de amparo número 1558/2019, promovido por el demandado *****O.

NOVENO.- Se condena a la parte demandada ***** y ***** al pago de gastos y costas del presente procedimiento....".

Resolución que fue confirmada por la superioridad mediante resolución de diecisiete de marzo de dos mil veinte, dentro del toca civil 105/2020-6.

2.- El dieciocho de marzo del dos mil veintiuno, se dictó sentencia interlocutoria donde se resolvió el Incidente de LIQUIDACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE PAGOS DE RENTAS Y MORA, aprobándose la liquidación presentada por la cantidad de \$***** (*****.) por concepto de rentas generadas de agosto del dos mil diecinueve a octubre del dos mil veinte, y por la cantidad de \$***** (*****.) monto resultante del 20% de mora mensual pactada en la cláusula cuarta del contrato, por el periodo de agosto del dos mil diecinueve a septiembre del dos mil veinte; sumando la cantidad total de \$***** (*****.) la cual se ordenó requerir a la demandada y en caso de no obtenerse el pago, embargar bienes de su propiedad.



JUDICIAL

3.-El Juzgado Cuarto de Distrito en el Morelos, concedió el amparo y protección de la Justicia Federal al demandado *********, **respecto del acto y autoridad responsable señalados en el primer resultando de esta sentencia, por los motivos y fundamento expresados en el penúltimo considerativo de la misma**, requiriendo a esta autoridad para que dentro del término de tres días se de cumplimiento a la ejecutoria de amparo. Por razón de lo anterior, se procede a dar cumplimiento a la ejecutoria de amparo aludida, dictándose la siguiente sentencia en la cual se tomar en consideración los lineamientos y directrices ordenados por la autoridad federal, resolución que ahora se realiza al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Directrices de la ejecutoria de amparo. En primer lugar, para los efectos de observar los lineamientos de la ejecutoria de amparo, se transcribe la parte conducente de la misma en los siguientes términos:

“Ahora bien, la resolución reclamada carece de exhaustividad pues si bien, estableció que la parte demandada aquí quejosa manifestó que entrego el inmueble arrendado desde el mes de agosto del dos mil veinte, , por lo que no debían computarse las rentas vencidas hasta el doce de octubre del dos mil veinte, fecha en que se puso en posesión a la parte actora, lo cierto es que la autoridad responsable no dio contestación a dicho argumento, ya que no aclaró ni explicó de manera fundada y motivada por qué no podía tenerse como fecha de entrega del inmueble la data en que la parte demandada puso



PODER JUDICIAL

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

a disposición del órgano jurisdiccional responsable las llaves del inmueble arrendado.

En consecuencia al no haber sido abordado dicho argumento por el Juez de origen, exponiendo en su caso los motivos y fundamentos por los cuales resultaba o no procedente su petición, es evidente que la autoridad responsable, lo que debe subsanarse a fin de que, la parte demandada, aquí quejosa esté en posibilidad, en su caso, de combatir debidamente la resolución reclamada.

...

En ese tenor, si quedó demostrado que la resolución reclamada carece de congruencia y exhaustividad, lo procedente es conceder el amparo y protección de la justicia federal para el efecto de que la Sala responsable realice lo siguiente:

1.- Deje insubsistente la resolución de dieciocho de marzo del dos mil veintiuno, dictada dentro del incidente de liquidación y cuantificación de pagos y rentas y mora, derivado del juicio especial de desahucio 311/2019 y con libertad de jurisdicción emita de nueva cuenta resolución de forma fundada y motivada, en la que dé contestación al argumento relativo a la fecha de entrega del inmueble, atendiendo a lo manifestado por la parte quejosa en relación a la data en que puso a disposición del órgano jurisdiccional responsable las llaves del inmueble arrendado y determine lo que corresponda; **dejando intocado lo que no es materia de la presente resolución.**"

II. Cumplimiento de la Ejecutoria de Amparo.



JUDICIAL

En esa tesitura, resultan evidentes los lineamientos o parámetros que deberán observarse para dar cumplimiento a la ejecutoria de amparo, en ese sentido, se deja sin efectos la resolución dictada el dieciocho de marzo del dos mil veintiuno, y dejando intocado lo que no es materia del amparo, se procede, con plenitud de jurisdicción, a emitir otra, siguiendo los lineamientos de la ejecutoria de amparo en mención.

Cuernavaca, Morelos a dieciocho de marzo del año dos mil veintiuno.

V I S T O S los autos del expediente número **311/2019**, relativo al juicio **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**, promovido por ***** en contra de ***** y *****, para resolver la LIQUIDACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE PAGOS DE RENTAS Y MORA, radicado en la Primera Secretaría, y

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado con fecha veintiocho de octubre del dos mil veinte, registrado bajo el número 5998, compareció ante este Juzgado *****, en su carácter de abogada patrono de la parte actora, promoviendo LIQUIDACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE PAGOS DE RENTAS Y MORA, a la que fueron condenados los Ciudadanos ***** y *****, mediante sentencia de fecha once de diciembre del año dos mil diecinueve; manifestando para tal efecto los hechos referidos en su escrito inicial incidental, los cuales aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen.

2.- Por auto de fecha treinta de octubre del año dos mil veinte, se tuvo por presentada a la Ciudadana ANA KARINA IZQUIERDO JIMÉNEZ, en su carácter de abogado patrono de la parte actora, promoviendo el



PODER JUDICIAL

presente incidente, ordenándose dar vista a la parte contraria por el término de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera, desahogando la misma el demandado incidental ***** con fecha diez de noviembre del dos mil veinte, de la cual se ordenó dar nueva vista a la parte actora incidentista.

3.- Por auto de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil veinte se tuvo a la parte actora desahogando la vista ordenada por auto de fecha once de noviembre del dos mil veinte, teniéndole por hechas sus manifestaciones, con las cuales se ordenó dar vista al demandado incidental por el plazo de TRES DÍAS.

4.- En auto de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil veinte, se hizo la aclaración que en auto de treinta de octubre de dos mil veinte, por error se asentó que se admitía la liquidación y cuantificación de intereses ordinarios y moratorios, cuando lo correcto era Liquidación y Cuantificación de Pagos de Rentas y Mora Mensual; en el mismo auto, atendiendo a la certificación realizada por la Secretaria de Acuerdos se acusa la rebeldía a la demandada Incidental ***** al no haber desahogado la vista ordenada por auto de fecha treinta de octubre del dos mil veinte y por perdido su derecho para pronunciarse con la vista ordenada.

5.- Con fecha nueve de diciembre del dos mil veinte, se tuvo a la parte demandada incidental dando contestación a la vista ordenada por auto de fecha veinticuatro de noviembre de ese mismo año y se dio vista a la parte contraria para que dentro del plazo de tres días se pronunciara al respecto.

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



JUDICIAL

6.- Mediante auto de fecha veintiuno de diciembre del dos mil veinte, se tuvo a la parte actora desahogando la vista ordenada por auto de fecha nueve de diciembre del dos mil veinte y por hechas sus manifestaciones, y en proveído de doce de marzo del dos mil veintiuno se ordenó turnar los presentes autos a efecto de que se resuelva en relación al presente incidente, lo cual ahora se hace al tenor siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto en términos de lo dispuesto por el artículo **693** fracción I del Código Procesal Civil vigente, toda vez, que este Órgano Jurisdiccional conoció y falló respecto del Juicio principal; lo anterior, en relación con lo dispuesto por el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos.

II.- Las partes intervinientes en la presente incidencia, se encuentran debidamente legitimadas al asistirle el carácter de parte actora (al promovente del presente incidente) y demandada (demandada también en lo incidental) en el expediente principal, lo anterior, acorde a lo dispuesto por el artículo 179 y 191 del Código Procesal Civil en vigor; aunado a que en la sentencia definitiva dictada en el juicio principal se condenó a la parte demandada al pago de las rentas vencidas, más las que se siguieran generando hasta la entrega de posesión del bien arrendado, previa liquidación que en ejecución de sentencia se realizara.



PODER JUDICIAL

III.- Por cuanto a la ejecución de la sentencia y la liquidación de cantidades, establece el Código Procesal Civil vigente en el Estado:

“ARTICULO 690.- Personas legitimadas para solicitar la ejecución forzosa. Salvo en los casos en que la Ley disponga otra cosa, para que tenga lugar la ejecución forzosa se requerirá instancia de parte legítima, y sólo podrá llevarse a cabo una vez que haya transcurrido el plazo fijado en la resolución respectiva o en la Ley, para el cumplimiento voluntario por parte del obligado.”

“ARTICULO 692.- Cuando procede la ejecución forzosa. La ejecución forzosa tendrá lugar cuando se trate de:

I.- Sentencias que tengan autoridad de cosa juzgada; ...”

“ARTICULO 693.- Órganos competentes para la ejecución forzosa. Serán órganos competentes para llevar adelante la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales los siguientes:

I.- El juzgado que haya conocido del negocio en primera instancia respecto de la ejecución de sentencias que hayan causado ejecutoria, o las que lleven ejecución provisional; ...”

“ARTICULO 697.- Reglas para proceder a la liquidez. Si la resolución cuya ejecución se pide no contiene cantidad líquida, para llevar adelante la ejecución debe previamente liquidarse conforme a las siguientes prevenciones:

I.- Si la resolución no contiene cantidad líquida, la parte a cuyo favor se pronunció, al promover la ejecución presentará su liquidación, de la cual se dará vista por tres días a la parte condenada. Si ésta no la objetare, dentro del plazo fijado, se decretará la ejecución por la cantidad que importe, pero moderada prudentemente, si fuese necesario, por el Juez; más si expresare su inconformidad, se dará vista de las razones que alegue a la parte promovente por otros tres días, y de lo que replique, por otros tres días, al deudor.



El juzgador fallará dentro de igual plazo lo que estime justo; la resolución no será recurrible; ...”

JUDICIAL

IV.- En el caso concreto y en relación a lo solicitado por la parte actora, en sentencia definitiva pronunciada por este Juzgado el once de diciembre de dos mil diecinueve, en la parte que en este incidente interesa, se determinó lo siguiente:

“...**QUINTO.**- Se condena a los demandados ***** y *****; a pagar a la parte actora la cantidad de \$***** (*****.) por concepto de rentas vencidas de los meses de mayo y junio del año dos mil dieciocho, en cumplimiento a lo pactado en la cláusula Tercera; del contrato base de la presente acción de fecha veintitrés de junio del año dos mil diecisiete; así como al pago de la cantidad de \$***** (*****.), por concepto de rentas vencidas de los meses de julio del año dos mil dieciocho al mes de julio del año dos mil diecinueve, reclamadas en el inciso e); más las que se sigan generando hasta la entrega de la posesión del bien inmueble arrendado, previa liquidación que en ejecución de sentencia se promueva; lo anterior en cumplimiento a lo pactado en la cláusula Octava del contrato base de la acción; por lo que con fundamento en lo dispuesto, por el numeral 644-K del Código Procesal Civil aplicable, requiérase a los demandados, para que hagan pago del citado concepto y de no hacerlo, procédase al remate de los bienes embargados que bastes (sic) a cubrir las pensiones reclamadas.

SÉPTIMA.- Por otra parte se condena a los codemandados ***** y ***** al pago de la cantidad de \$***** (*****.) a favor de la actora, pro (sic) concepto del 20% de mora mensual, pactada en la cláusula cuarta del contrato base de la acción, respecto de los meses de julio de dos mil dieciocho a julio de dos mil diecinueve, más las que se sigan generando; hasta la entrega de la posesión del inmueble arrendado, previa liquidación que se formule en ejecución de sentencia, lo antes citado en cumplimiento a la



cláusula Octava del contrato base de la acción.....”.

PODER JUDICIAL

Resolución que fue confirmada por la superioridad mediante resolución de diecisiete de marzo de dos mil veinte, dentro del toca civil 105/2020-6.

Así, desde la fecha en que quedó firme la resolución antes aludida, los demandados no ha dado cumplimiento a lo ordenado en los precitados puntos resolutive, donde se le condenó al pago de las rentas vencidas y no pagadas y las que se siguieran generando hasta la total desocupación y entrega de la localidad dada en arrendamiento, así como pago del veinte por ciento de mora mensual pactada en la cláusula cuarta.

Ahora bien, el actor plantea su liquidación, precisando desglose de las cantidades que se liquidan, de la siguiente manera:

- a) El cobro de las rentas que se dejaron de pagar desde el mes de agosto de 2019 hasta el mes de Octubre de 2020, tomando en consideración que con fecha 12 de octubre de 2020, se entregó a mi representada la posesión del inmueble materia de la litis, por lo que si con base en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento la renta debía pagarse por meses adelantados dentro de los días 24 al 29 de cada mes y en el caso de estudio no hubo pago en las fechas antes indicadas, en (sic) claro que el periodo cuantificado es correcto, tomando en cuenta la fecha en que real, material y jurídicamente fue entregada la posesión del inmueble a la parte actora.

...

...

Motivo por el cual, si la renta del contrato fue pactada por la cantidad de \$7,000.00 (SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.) durante el periodo del 24 de



JUDICIAL

junio de 2017 al 23 de Junio de 2018, y ante la negativa de la desocupación del inmueble procedió el incremento del 100% de la renta, correspondiendo que a partir del mes de Julio de 2018 a la fecha, la cantidad para el pago de la renta es de \$***** (*****.), ahora bien, de (sic) contenido de la sentencia se observa que ya se encuentra liquidado el cobro de las rentas por el periodo de Julio de 2018 a Julio de 2019 con el incremento referido de pago de rentas, **motivo por el cual en este acto solo se liquida y cuantifica el periodo correspondiente al mes de agosto de 2019 a Octubre de 2020 (fecha de entrega de posesión del inmueble)**, por ello, si sumamos los meses que transcurrieron del periodo por cuantificar, obtenemos 15 meses, ahora bien si multiplicamos la cantidad de \$***** (*****.) por 15 meses se obtiene la cantidad de **\$***** (*****.)**, cantidad de dinero que se liquida en el presente escrito.

- b) **El 20% de la mora mensual calculada desde el mes de agosto de 2019 hasta el mes de Septiembre de 2020, tomando en consideración que el día 12 de Octubre de 2020 se entregó la posesión del bien inmueble materia de la litis a la actora y en términos de lo pactado en la cláusula CUARTA del contrato base de la acción, el cobro del 20% de la mora se haría si la renta se pagará posterior al día 15 de del mes corriente, por ello, su la entrega de la posesión se realizó el día 12 de Octubre de 2020, es claro que la actora solo cuantificará el 20% de mora hasta el mes de septiembre de 2020.**

...

...

..., por ello, si sumamos los meses que transcurrieron del periodo por cuantificar, obtenemos 14 meses, ahora bien, si multiplicamos la cantidad de \$***** (*****.) por 14 meses se obtiene la cantidad de **\$***** (*****.)**, ahora bien, si a la cantidad de \$***** (*****), obtenemos el 20% de mora se arroja un total de \$*****



PODER JUDICIAL

(*****.), cantidad sobre la que versa la presente liquidación.

...

En este orden de idea, la suma de los (sic) rentas y mora cuantificados en la presente liquidación de ejecución de sentencia asciende a la cantidad total de \$***** (*****).”

Por su parte, el demandado *****, al momento de dar contestación a las vistas ordenadas, en esencia refirió que no se resolvió que las rentas que se siguieran generando causarían un incremento del 100% (cien por ciento), y que en todo caso la actora tendría derecho al pago de las rentas vencidas a razón del \$***** (*****), no así con el incremento del cien por ciento al no haberse resuelto así en la sentencia, de igual forma refiere que la pretensión reclamada en el inciso b) es improcedente, pues manifiesta que únicamente se condenó a la demandada al pago del 20% mensual por mora respecto de los meses de julio de 2018, a julio de 2019, además de que puso a disposición del Juzgado el inmueble arrendado desde el mes de agosto de 2020. Asimismo, respecto a la codemandada *****, al haber sido omisa de dar contestación a la vista ordenada respecto a la liquidación promovida, mediante auto de veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, se le tuvo por perdido su derecho para tal efecto.

No obstante lo anterior, se procede al análisis de la planilla presentada por la actora, pues la suscrita Juzgadora debe decidir en forma justa sobre su comprobación y justificación, con apoyo en los elementos allegados al juicio, **atendiendo primordialmente a las bases** que para ese fin se desprendan de la resolución principal, sin modificarlas, anularlas o rebasarlas, para así respetar los principios fundamentales del proceso, como



JUDICIAL

el de la invariabilidad de la litis o el de congruencia, así como la inafectabilidad de las bases de la cosa juzgada.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia, que aunque versa sobre la materia mercantil, resulta aplicable al caso concreto:

[J]; 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; VI, Noviembre de 1997; Pág. 126; Registro: 197 383, numero de Tesis: 1a./J. 35/97

PLANILLA DE LIQUIDACIÓN EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. AUNQUE NO SE OpongA A ELLA EL CONDENADO, EL JUEZ TIENE FACULTADES PARA EXAMINAR DE OFICIO SU PROCEDENCIA.

Los incidentes de liquidación tienen como objetivo determinar con precisión la cuantía de las prestaciones a que quedaron obligadas las partes en el juicio y así perfeccionar la sentencia en los detalles relativos a esas condenas, que no pudieron cuantificarse en el fallo y son indispensables para exigir su cumplimiento y efectuar su ejecución. Luego, si el Juez es el director del proceso, es obvio que en él recae la responsabilidad de emprender esas funciones, circunstancia que al relacionarla armónicamente con la finalidad del incidente de liquidación y lo dispuesto por el artículo 1348 del Código de Comercio, conduce a estimar que el juzgador está posibilitado legalmente para examinar, de oficio, que la planilla de liquidación presentada por la parte a la que le resultó favorable la sentencia, se ajuste a la condena decretada, aun cuando no medie oposición del vencido, pues tal conducta omisiva no supe las condiciones formales y sustantivas de que requiere el obsequio de la pretensión formulada en la planilla; lo que conlleva a que no es adecuado que se aprueben automáticamente los conceptos contenidos en ésta, sin el previo análisis de su comprobación y justificación, en razón de



PODER JUDICIAL

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

2022 Año de Ricardo Flores Magón Precursor de la Revolución Mexicana

que el juzgador, al emplear el arbitrio judicial, debe decidir en forma justa, con apoyo en los elementos allegados al juicio y al procedimiento incidental, atendiendo primordialmente a las bases que para ese fin se desprendan de la resolución principal, sin modificarlas, anularlas o rebasarlas, para así respetar los principios fundamentales del proceso, como el de la invariabilidad de la litis, una vez establecida, o el de congruencia, así como la inafectabilidad de las bases de la cosa juzgada.

Bajo esta tesitura, de la resolución de fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, y en específico del punto resolutivo **QUINTO**, se desprende que se condenó a la parte demandada al pago de diversas cantidades de dinero por concepto de rentas vencidas de los meses de mayo y junio de dos mil dieciocho, esto por el importe de la renta mensual de \$***** (*****.), y de julio de dos mil dieciocho al mes de julio de dos mil diecinueve, por la cantidad de \$***** (*****.) por mes, **más las que se siguieran generando hasta la entrega de la posesión** del bien inmueble arrendado, en **términos de lo pactado en la cláusula OCTAVA** del contrato basal, misma que refiere que si el arrendatario por cualquier circunstancia no desocupara el inmueble arrendado, quedaba obligado a cubrir durante todo el tiempo que continúe en su uso y/o posesión un 100% cien por ciento adicional en forma mensual del importe de la renta establecido en la cláusula TERCERA (\$***** *****).

Ahora bien, en estricto apego a los parámetros puntualizados en la ejecutoria que se cumplimenta, si tomamos en consideración que de acuerdo a la sentencia definitiva, la parte demandada se encuentra en obligación de pagar el importe de las rentas que se siguieran generando posterior a la fecha en ella liquidada, es decir del mes de agosto de dos mil diecinueve (puesto



JUDICIAL

que en sentencia se liquidó hasta el mes de julio de dos mil diecinueve) y hasta la entrega de la posesión del inmueble arrendado, y si conforme al acta de fecha doce de octubre de dos mil veinte (visible a foja 369), fue en dicha fecha que a la actora se le dio posesión del inmueble arrendado; **sin embargo, debe decirse que la entrega del inmueble por parte del** demandado ***** la realizó mediante escrito presentado ante este juzgado el día diecinueve de agosto del dos mil veinte (foja 348 a 349), en el cual manifestó lo siguiente: “...bajo protesta de decir verdad, hago de su conocimiento que el día 27 de junio del año en curso, desocupe totalmente la localidad arrendada; por lo cual la arrendadora por conducto de su albacea, en la fecha que se indica tomo posesión material de hecho de dicha localidad; sin embargo, afecto de cumplir con el mandato judicial **mediante el presente de manera formal pongo a disposición de la actora el inmueble en cuestión, por lo cual adjunto la llave de la cerradura de dicho inmueble...**”; por tanto, se aclara que se deberá de tomar en cuenta para la cuantificación de pagos de rentas y mora por parte del demandado, es hasta aquella en que el demandado puso a disposición de este órgano las llaves del inmueble arrendado, esto es el diecinueve de agosto del dos mil veinte.

Bajo esos parámetros y atendiendo que el juicio especial de desahucio es por naturaleza ejecutivo y, por tanto, la sentencia que ahí se dicte debe decidir sobre la procedencia de la ejecución, es decir, del requerimiento y apercibimiento de lanzamiento que se hace en el auto inicial. En consecuencia, la entrega del inmueble es la naturaleza del presente juicio; luego entonces el demandado al haber manifestado bajo protesta de decir verdad que entregó las llaves de dicho inmueble con fecha diecinueve de agosto del dos mil veinte, y al no estar en posesión el demandado de dicho inmueble en



PODER JUDICIAL

dicha fecha es que uno de los fines perseguidos es la entrega del inmueble por falta de pago, caso que aconteció por parte del demandado el diecinueve de agosto del dos mil veinte.

Lo anterior, atendiendo lo dispuesto por el artículo [644-A del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos](#), se obtiene que esta vía especial se circunscribe a la eventual desocupación de la finca o local arrendado por parte del inquilino ante el impago de dos o más mensualidades consecutivas y, si bien, persigue el cobro de dichas mensualidades vencidas más las que se sigan venciendo, también busca el lanzamiento del inquilino contumaz, lo cual se materializa con la entrega real, material y jurídica del inmueble objeto del arrendamiento, al arrendador, y que en la especie ocurrió por parte del demandado el diecinueve de agosto del dos mil veinte, máxime que la actora al momento de desahogar la vista ordenada por auto de veintiuno de agosto del dos mil veinte, mediante escrito número 3801, de la lectura del mismo **no se opuso a dicha entrega del inmueble, sino por contrario, solicito que se le hiciera entrega de la posesión del inmueble materia de arrendamiento**, la cual no se pudo llevar a cabo sino hasta el doce de octubre del dos mil veinte, debido a que se encontraba pendiente de resolver el recurso de apelación planteado por el demandado, y los autos fueron remitidos al Tribunal de Alzada; tal circunstancia no es imputable a las partes, ni mucho menos puede ser estimado en contravención a la manifestación del demandado, quien previamente puso a disposición del juzgado el inmueble materia de la litis.

En ese sentido, el periodo a calcular de las rentas que se siguieron generando comprende a partir **del mes de agosto de dos mil diecinueve, hasta el mes de agosto**



JUDICIAL

del dos mil veinte, por lo que se concluye que corresponde a doce meses.

Atento a lo anterior, si la renta pactada en el contrato fue por la cantidad de \$***** (*****), y de acuerdo a la cláusula OCTAVA, ante la negativa de la desocupación del inmueble posterior al término del contrato, la renta tendría un incremento del 100% del importe de la renta, lo que fue considerado en la sentencia definitiva al calcular el importe de las pensiones vencidas por el periodo de Julio de dos mil dieciocho a julio de dos mil diecinueve, el monto mensual corresponde a la cantidad de \$***** (*****), tal como lo precisó la referida resolución, al indicar que se condenaba al pago de las rentas que se siguieran generando hasta la entrega de la posesión; por tanto, si multiplicamos dicha cantidad por **doce** (meses transcurridos del mes de agosto de dos mil diecinueve al mes de agosto de dos mil veinte, fecha de la entrega de posesión del inmueble), se obtiene la cantidad de \$***** (*****), por concepto de rentas generadas por el periodo de agosto de dos mil diecinueve, al mes de agosto de dos mil veinte.

Asimismo, tenemos que en sentencia definitiva y específicamente en los puntos resolutivos SEXTO y SÈPTIMO, se condenó a los demandados a pagar a la actora el 20% de mora mensual (al pagar posterior al día treinta de cada mes), acorde a la cláusula CUARTA del contrato base de la acción, **más las que se siguieran generando hasta la entrega de la posesión del inmueble arrendado.**



PODER JUDICIAL

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

En ese sentido, de conformidad a lo pactado en la cláusula CUARTA del contrato base de la acción, el cobro del 20% de la mora se haría si la renta se cubría posterior al día 30 del mes corriente; por lo que, si se hizo entrega del inmueble arrendado a la parte actora en el mes de agosto de dos mil veinte, el periodo a liquidar por concepto de 20% de mora, lo es del mes de agosto de dos mil diecinueve hasta el mes de agosto de dos mil veinte, es decir, doce meses.

Por tanto, si multiplicamos la cantidad de \$***** (*****.) por doce (meses) se obtiene la cantidad de \$***** (*****), y si de dicha cantidad obtenemos el 20% de mora, se arroja la cantidad de \$***** (*****.), cantidad que resulta del 20% (veinte por ciento) de mora mensual pactada en la cláusula cuarta, por el periodo del mes de agosto de dos mil diecinueve al mes de agosto de dos mil veinte.

Por otra parte, no quedan inadvertidas las manifestaciones del demandado ***** en el sentido de que no se resolvió que las rentas que se siguieran generando causarían un incremento del 100% (cien por ciento), y que únicamente se condenó a la demandada al pago del 20% mensual por mora respecto de los meses de julio de dos mil dieciocho, a julio de dos mil diecinueve, y no así como lo solicita la parte actora; sin embargo, debe decirse que la sentencia definitiva dictada en autos es clara al precisar la condena a los demandados respecto de las rentas que se siguieran generando hasta la entrega de la posesión del inmueble arrendado, estableciendo que lo era en cumplimiento a lo pactado en la cláusula Octava del contrato basal, la cual precisa el incremento de la renta del cien por ciento en caso de no desocupar el inmueble; asimismo, y



JUDICIAL

respecto a la condena del 20% de mora en el pago de las rentas, de igual forma la resolución dictada en autos es clara al establecer la condena de las que se siguieran generando hasta la entrega de la posesión del inmueble; por tanto, y al no haberse acreditado en autos el cumplimiento por parte de los demandados a lo condenado en la sentencia definitiva en los rubros anteriores, es que la parte demandada deberá estarse a lo aquí resuelto.

V. En tales consideraciones, se **aprueba** la liquidación presentada por la actora por la cantidad de **\$***** (*****.)**, por concepto de rentas generadas por el periodo de agosto de dos mil diecinueve al mes de agosto de dos mil veinte, y por la cantidad de **\$***** (*****)**, cantidad que resulta del 20% (veinte por ciento) de mora mensual pactada en la cláusula cuarta, por el periodo del mes de agosto de dos mil diecinueve al mes de agosto de dos mil veinte; cantidades que sumadas arrojan el total de **\$***** (*****.)**.

En consecuencia, y teniendo la presente resolución **efectos de mandamiento en forma**, requiérase a ***** y ***** , el pago de la cantidad de **\$***** (*****.)** y en caso de no realizar el pago en el momento de la diligencia, trábese embargo en bienes propiedad de los demandados suficientes a garantizar el pago de la cantidad a fue condenada, poniéndolos en depósito de persona nombrada por la parte actora, bajo su más estricta responsabilidad, a fin de que una vez rematados, con su producto, se haga pago a la parte actora o a quien sus derechos represente.



PODER JUDICIAL

Por lo expuesto y fundado en los artículos **96 fracción III, 99, 104, 105, 690, 693 y 697** del Código Procesal Civil vigente, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- Se **aprueba** la liquidación presentada por la actora por la cantidad de **\$***** (*****)**, por concepto de rentas generadas por el periodo de agosto de dos mil diecinueve al mes de agosto de dos mil veinte, y por la cantidad de **\$***** (*****)**, cantidad que resulta del 20% (veinte por ciento) de mora mensual pactada en la cláusula cuarta, por el periodo del mes de agosto de dos mil diecinueve al mes de septiembre de dos mil veinte; cantidades que sumadas arrojan la cantidad de **\$***** (*****)**.

SEGUNDO.- Teniendo la presente resolución **efectos de mandamiento en forma**, requiérase a *****y ***** del pago de la cantidad de **\$***** (*****)**, y en caso de no realizar el pago en el momento de la diligencia, trábese embargo en bienes propiedad de los demandados suficientes a garantizar el pago de la cantidad a fue condenada, poniéndolos en depósito de persona nombrada por la parte actora, bajo su más estricta responsabilidad, a fin de que una vez rematados, con su producto, se haga pago a la parte actora o a quien sus derechos represente.

TERCERO.- Remítase por medio de oficio copia certificada de la presente resolución, al Juzgado Cuarto De Distrito en el Estado de Morelos, con sede en esta ciudad, en cumplimiento a la ejecutoria de veintiuno de febrero del dos mil veintidós, dictada en el juicio de amparo número **935/2021**, promovido por ***** , para los efectos legales conducentes.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así lo resolvió interlocutoriamente y firma la Licenciada **VALERIA**

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



JUDICIAL

VALENCIA VEGA ALTAMIRANO, Juez Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Primera Secretaria de Acuerdos **Licenciada SARAÍ JUALLEK VILLALOBOS**, con quien actúa y da fe.

VVA/VCO*