

Cuernavaca, Morelos; a cuatro de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **387/2021-2**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por *********, en su carácter de **Albacea de la sucesión de la de cujus *******, también conocida como *********, en su carácter de arrendador, contra *********, en su **carácter de arrendatario**, radicado en la **Segunda** Secretaria 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 **dieciocho de agosto de dos mil veintiuno**, con el número de folio **241/2021**, y registrado con el número de demanda **446**, suscrito por *********, en su carácter de **Albacea de la sucesión de la de cujus *******, también conocida como *********, en su carácter de **arrendador**, promovió juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** contra *********, en su carácter de arrendatario, de quien reclamó las siguientes prestaciones:

"A .- CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 644-B DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MORELOS, se deberá condenar al demandado a la DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL LOCAL *****, ubicado en CALLE ***** No *****, LOCAL ***** COL. ***** EN CUERNAVACA, MORELOS, C.P ***** , por falta de tres meses de renta, dentro del término de treinta días naturales, debiéndolo apereibir que en caso de negativa será

lanzado a su costa, debiéndose en su momento procesal oportuno, ordenar para tal efecto el auxilio de la fuerza pública y el rompimiento de cerraduras, para llevar a cabo la diligencia en comento, lo cual podrá practicarse con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, domestico, portera o portero, agente de la policía o vecinos.

B) Se demanda el pago de \$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N) por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de JUNIO DEL DOS MIL VEINTE AL MES DE AGOSTO DOS MIL VEINTIUNO, a razón de \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N) cada uno en términos de lo convenido en la cláusula SEGUNDA, del contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, el cual se acompaña a la presente demanda, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del LOCAL, materia del arrendamiento, las cuales se deberán de cuantificarse en ejecución de sentencia.

C) El pago de la cantidad a razón del 8% (OCHO POR CIENTO) por la falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de JUNIO DOS MIL VEINTE AL MES DE AGOSTO DOS MIL VEINTIUNO, dando un total por la cantidad de \$4,800.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS 00/100 M.N) a razón de \$320.00 (TRESCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N) cada una, en términos de lo previsto en la cláusula TERCERA PÁRRAFO SEGUNDO, del contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, más las que se sigan más las que se sigan generando hasta la total solución del presente asunto.

D) Se demanda la entrega de los comprobantes debidamente pagados correspondientes al consumo de luz, eléctrica, teléfono, gas y agua, o en su caso de negativa los mismos serán cuantificados en ejecución de sentencia, desde la celebración del contrato base de la acción, y hasta la total desocupación y entrega del LOCAL.

E) El pago de gastos y costas que el presente juicio origine."

2.- Por auto de fecha **dieciocho de agosto del dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, ordenando requerir al demandado *********, **en su carácter de arrendatario**, 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, prevenirlo para que dentro del término de treinta días procediera a

desocupar el bien inmueble ubicado en **Calle *******, **No ***** Local *******, **Colonia *******, **de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, C.P *******, apercibido que en caso de no hacerlo, se procedería al lanzamiento a su costa, asimismo y en caso de que el demandado 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 \$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N) por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, correspondientes a los meses de **junio del dos mil veinte a agosto del dos mil veintiuno**; 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 **diez de diciembre del dos mil veintiuno**, en la que se trabó embargo sobre diversos bienes muebles descritos en el acta de la diligencia visible a foja treinta y ocho del sumario.

3.- Por auto de **diecisiete de enero del dos mil veintidós**, atento a la certificación secretarial, se declaró **precluido** el derecho que tuvo al **demandado *******, en su carácter de arrendatario, 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.

4.- Mediante **auto de fecha uno de marzo del dos mil veintidós**, 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:

CONSIDERANDOS

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 Décima Tercera 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 testimonio notarial número 29,676 (**veintinueve mil seiscientos setenta y seis**), de fecha doce de agosto del dos mil ocho, pasada ante la fe del Notario Público número doscientos quince del Distrito Federal de la Ciudad de México, en el cual se le reconoce su personalidad a *********, en su calidad de albacea de la sucesión de la de cujus *********, también conocida como *********; **documental publica** a la cual se le concede valor probatorio, en términos del artículo **490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos**, 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 la actora dentro del presente procedimiento; con la documental descrita con antelación.

Por otra parte fue exhibido el documento presentado por la actora, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado con fecha **uno de enero del dos mil diecisiete**, en el que la parte actora *********, **en su carácter de albacea de los bienes de la señora *******, **también conocida como *******, funda la acción ejercida contra el arrendatario *********, ya que

de dicho documento se advierte la relación contractual entre el actor y el demandado, en su calidad de arrendador y arrendatario, respectivamente, respecto del bien inmueble ubicado en: **CALLE ***** No *******, **LOCAL *******, **COL, *******, **CUERNAVACA, MORELOS. C.P *******, **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 calidad de albacea de la sucesión de la de cujus *********, **también conocida como *******; en su **carácter de arrendador**, demandó en la Vía Especial de Desahucio de *********, en su carácter de Arrendatario, 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 **uno de enero del dos mil diecisiete**, celebrado entre *********, en su calidad de albacea de los bienes de *********, también conocida

como *****; en su carácter de arrendador y ***** , en su carácter de Arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en: **CALLE ***** , No ***** LOCAL ***** , COLONIA ***** DE ESTA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS, C.P *******, por lo tanto y toda vez que el demandado 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 al arrendador en el supuesto de que el arrendatario 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 **quince recibos** de las pensiones rentísticas, relativos a los periodos comprendidos desde los meses de junio del dos mil veinte, al mes de agosto del dos mil veintiuno, por la cantidad de **\$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N)** cada uno, a nombre del arrendatario ***** , a efecto de acreditar que el demandado 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 uno de enero del dos mil**

diecisiete, en los términos de la cláusula **segunda** de dicho contrato que dice lo siguiente:

“SEGUNDA.- “EL ARRENDATARIO”, se obliga a pagar por cada uno de los meses la cantidad de \$4,000.00 (Cuatro mil pesos 00/100 M.N) Como precio cierto por concepto de renta respectivo del inmueble dado en arrendamiento que empezara a correr el día **01 de enero de 2017....”**

Asimismo, dichas documentales privadas **no fueron objetadas por el demandado**, 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 el demandado; 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** al demandado *********, **en su carácter de arrendatario**, la **desocupación y entrega real, material y jurídica** del inmueble ubicado en **CALLE *******, **No *******, **LOCAL *******, **COLONIA ***** DE ESTA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS, C.P. *******.

Asimismo y toda vez que se apercibió al demandado *********, **en su carácter de arrendatario**, en términos del artículo 644-B, para que procediera a desocupar el inmueble materia de la Litis en el término de **SESENTA DIAS NATURALES**, mismos que a la fecha han transcurrido, tomando en cuenta que fue notificado del apercibimiento referido el día **diez de diciembre del dos mil veintiuno**; por lo que, se cumple el día **veintidós de marzo del dos mil veintidós**; **haciendo hincapié, que por un error se asentó el termino de treinta días naturales, siendo lo correcto sesenta días naturales, por ser local comercial**, en consecuencia, con fundamento en el artículo 644-J, se faculta a la Actuaría adscrita a este Juzgado a efecto de proceder a la diligencia de lanzamiento a costa del demandado *********, **en su carácter de arrendatario**, realizando la desocupación del bien inmueble ubicado en **Calle *******, **No ***** Local *******, **Colonia ***** de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, C.P *******, y hágase entrega física, material y jurídica a la parte actora *********, **en su carácter de albacea de los bienes de *******, **también conocida como *******, 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 al demandado *********, en su carácter de arrendatario, a pagar a la parte actora o quien sus derechos legalmente represente la cantidad de **\$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** derivada de las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas correspondientes a los meses de **JUNIO DEL DOS MIL VEINTE A AGOSTO 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”**, se hará trance y remate de los bienes muebles embargados en diligencia de **diez de diciembre del dos mil veintiuno**, y con su producto se pagará a la parte actora o a quien sus derechos represente. De igual forma, se **condena** al demandado 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 **\$4,000.00 (CUATRO MIL 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)** y **D)**, del escrito inicial de demanda, relativas al pago de intereses, consumo de luz eléctrica, teléfono, gas y agua, **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

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.

DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS). *Acorde con el artículo 250 del Código de 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** al demandado *********, en su carácter de arrendatario, 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**

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.

sea la naturaleza del juicio, inclusive si se trata de negocios mercantiles. Tampoco se impondrá ninguna sanción de multa, o daños y perjuicios por el abuso de pretensiones o defensas, o por el ejercicio malicioso de la acción procesal, o faltas al deber de lealtad y probidad, siendo inaplicables los preceptos relativos de este código...”; no así al pago de **gastos**, pues en virtud de haberle sido adversa la presente sentencia al demandado, 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 al demandado 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 albacea de la sucesión de la de cujus *********, también conocida como *********, en su carácter de arrendador, probó la acción que dedujo contra *********, en su carácter de arrendatario, quien

no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía.

TERCERO.- Se condena al demandado *** , en su carácter de arrendatario, la desocupación y entrega real, material y jurídica del inmueble ubicado en CALLE ***** , No ***** , LOCAL ***** , COLONIA ***** DE ESTA CIUDAD DE CUERNAVACA, MORELOS, C.P. ***** .**

Asimismo y toda vez que se apercibió al demandado ***** , **en su carácter de arrendatario**, en términos del artículo 644-B, para que procediera a desocupar el inmueble materia de la Litis en el término de **SESENTA DIAS NATURALES**, mismos que a la fecha han transcurrido, tomando en cuenta que fue notificado del apercibimiento referido el día **diez de diciembre del dos mil veintiuno**; por lo que, se cumple el día **veintidós de marzo del dos mil veintidós**; **haciendo hincapié, que por un error se asentó el termino de treinta días naturales, siendo lo correcto sesenta días naturales, por ser local comercial**, en consecuencia, con fundamento en el artículo 644-J, se faculta a la Actuaría adscrita a este Juzgado a efecto de proceder a la diligencia de lanzamiento a costa del demandado ***** , **en su carácter de arrendatario**, realizando la desocupación del bien inmueble ubicado en **Calle ***** , No ***** Local ***** , Colonia ***** de esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, C.P *******, y hágase entrega física, material y jurídica a la parte actora ***** , **en su carácter de albacea de los bienes de ***** , también conocida como**

*****, 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 al demandado *****, en su carácter de arrendatario, a pagar a la parte actora o quien sus derechos legalmente represente la cantidad de **\$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** derivada de las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas correspondientes a los meses de **JUNIO DEL DOS MIL VEINTE A AGOSTO 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”**, se hará trance y remate de los bienes muebles embargados en diligencia de **diez de diciembre del dos mil veintiuno**, y con su producto se pagará a la parte actora o a quien sus derechos represente. De igual forma, se **condena** al demandado 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 **\$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N)** cada una, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

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

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

SÉPTIMO. Se **CONDENA** al demandado *********, **en su carácter de arrendatario**, 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