



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, veintitrés de marzo de dos mil veintidós.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA**, los autos del expediente **395/2021-2**, relativo al Juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], radicado en este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos; y,

RESULTANDO:

1.- Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes común, el **ocho de noviembre de dos mil veintiuno**, compareció [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a demandar en la vía **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], reclamando como prestaciones, las que literalmente dicen:

*I).- La desocupación y entrega del inmueble consistente en la casa habitación arrendada ubicada en la calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **Morelos**, la cual es materia del contrato base de la acción que se contiene en el documento que se anexa en copia certificada al presente escrito, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.*

II).- La exhibición de los recibos de estar al corriente de los pagos de luz eléctrica y agua, y en caso en de adeudo el pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación del inmueble arrendado,

*por concepto de agua y luz eléctrica consumidos por el inquilino con la Comisión Federal de Electricidad y la institución de municipal de Aguas y Saneamiento.
III).- El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio."*

Manifestando como hechos los que se desprenden del libelo inicial de la demanda, mismos que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones. Invocó los preceptos legales que consideró aplicables al presente caso.

2.- Por auto de **diez de diciembre de dos mil veintiuno**, una vez subsanadas las prevenciones realizadas en autos, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, por lo que se ordenó que, en el domicilio señalado por la actora, se requiriera al demandado para que justificara 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, prevenirle para que procediera a desocupar el bien inmueble materia del juicio dentro del término de TREINTA DÍAS NATURALES, apercibiéndole de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba, hecho lo anterior, que se le corriera traslado para que en el plazo de cinco días compareciera ante este juzgado a dar contestación a la demanda y a oponer las



PODER JUDICIAL

excepciones que tuviere, diligencia que se efectuó el **diecinueve de enero de dos mil veintidós.**

3.- Mediante proveído de **diecisiete de febrero de dos mil veintidós**, se tuvo por presente al demandado dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, oponiendo defensas y excepciones, ofreciendo los medios de prueba que a su parte estimó convenientes; con lo manifestado se ordenó dar vista a la parte actora para que dentro del término de TRES DÍAS manifestará lo que a su derecho correspondiera (vista que se tuvo por desahogada en auto de tres de marzo de dos mil veintidós). Consecuentemente, se señaló día y hora para la celebración de la audiencia pruebas y alegatos; y se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose las documentales, la confesional a cargo del demandado [REDACTED], la declaración de parte a cargo del demandado [REDACTED], la presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones; de igual forma, se admitieron las pruebas de la parte demandada consistentes en: la testimonial a cargo de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (al hacerse efectivo el



PODER JUDICIAL

la misma se citó a las partes para oír sentencia, la cual se emite al tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

I.- Este juzgado Segundo Civil de Primera Instancia, del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 34 fracción III del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

En efecto, el numeral **18** del Ordenamiento Legal antes invocada, establece que:

"DEMANDA ANTE ÓRGANO COMPETENTE. Toda demanda 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".

En el mismo sentido, lo previsto por el ordinal **34 fracción III**, del mismo cuerpo de leyes, indica lo siguiente:

"COMPETENCIA POR RAZÓN DE TERRITORIO. Es órgano judicial competente por razón de territorio: III.- El de la ubicación de la cosa, tratándose de pretensiones reales sobre inmuebles o de controversias derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Si los bienes estuvieren situados en o abarcaren dos o más circunscripciones territoriales judiciales, será

competente el que prevenga en el conocimiento del negocio”.

Con base a los anteriores dispositivos legales, tenemos que este juzgado resulta competente para conocer y fallar el presente asunto, ello atendiendo a que la **ubicación del inmueble** objeto del arrendamiento se encuentra ubicado en Tepoztlán, Morelos, ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **Morelos**; que a su vez se encuentra dentro del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, lugar en donde la suscrita Juzgadora ejerce jurisdicción.

Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que a la letra dicen:

“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



PODER JUDICIAL

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.

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo en revisión 176/2006. Irma Corona Gasca. 30 de marzo de 2007. Mayoría de votos. Disidente: José Luis Guzmán Barrera. Ponente: Arturo García Torres. Secretaria: Yolanda Leyva Zetina.

Octava Época, Registro: 206992, Instancia: Tercera Sala, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Mayo de 1991, Materia(s): Civil, Tesis: 3a. LXXV/91, Página: 4e.

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DEL JUICIO RELATIVO, CORRESPONDE AL JUEZ DEL LUGAR DE LA UBICACIÓN DE LA COSA.

Tratándose de un juicio en el que se demanda la prescripción positiva de un inmueble, resulta competente para conocer de dicho juicio, el juez en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el referido bien, ya que la acción ejercitada deriva de un derecho real que es su causa o título y tiene por objeto hacerlo efectivo, esto es, obtener la declaratoria del órgano judicial de que ha operado la prescripción positiva en favor del actor respecto del inmueble motivo de la controversia judicial.

Competencia civil 227/90. Suscitado entre los jueces Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil en Torreón, Coahuila y Tercero de lo Civil del Primer Distrito Judicial de Monterrey, Nuevo León. 8 de abril de 1991. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gutiérrez. Secretario: E. Gustavo Núñez Rivera."

II.- 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 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 la actora, es procedente, pues de no serlo, la Juez estaría impedida 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.



PODER JUDICIAL

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.

Contradicción de tesis 135/2004-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero y Sexto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito y la anterior Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 9 de febrero de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Fernando A. Casasola Mendoza.

Tesis de jurisprudencia 25/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha dos de marzo de dos mil cinco.

Así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad judicial determina que **la vía elegida es la correcta**, pues el artículo 644-A de la Ley Adjetiva Civil en vigor, dispone:

“DE LA PROCEDENCIA DEL JUICIO. El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio”.

III.- Ahora bien, se procede al estudio de la **legitimación** de quienes intervienen en el presente



PODER JUDICIAL

Juicio. El estudio de la legitimación de las partes, es una obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio; al efecto es aplicable la siguiente tesis jurisprudencial:

"Registro: 189,294. Jurisprudencia. Materia(s): Civil, Común. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIV, Julio de 2001. Tesis: VI.2o.C. J/206. Página: 1000.

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. *La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados."*

Al efecto el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

"LEGITIMACIÓN Y SUBSTITUCIÓN PROCESAL. 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. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley".

Por su parte el artículo **644-A** del Código Procesal Civil en vigor establece:

"DE LA PROCEDENCIA DEL JUICIO. El Juicio Especial de Desahucio debe fundarse en la falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o

cualquier otra bastante como medio preparatorio de juicio”.

Al respecto es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, como titular del que pretende hacer valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y la **legitimación ad causam** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes. Sirve de apoyo en lo conducente la siguiente jurisprudencia:

“Registro: 191,148. Jurisprudencia. Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XII, Septiembre de 2000. Tesis: VI.3o.C. J/36. Página: 593.

ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: “Al ejercitarse una acción, se*



PODER JUDICIAL

determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos."

Así se tiene que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] comparece ante este Juzgado en su calidad de arrendadora reclamando las pretensiones que se encuentran transcritas en su escrito de demanda, y para tal efecto, exhibió a los presentes autos, copia certificada de contrato de arrendamiento de **siete de junio de dos mil diecinueve** y su convenio modificatorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil veinte**, celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendadora y [REDACTED] [REDACTED]



PODER JUDICIAL

Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: XI, Marzo de 1993. Tesis: Página: 218.

ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR. *La calidad de arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, ni de que el dueño le ha conferido la facultad para arrendar; le basta con el contrato de arrendamiento, porque la acción o defensa que del mismo se desprenden son de carácter personal y no real."*

De igual forma, exhibió la escritura [REDACTED], de **trece de junio de dos mil dieciséis**, relativa al contrato de cesión de derechos de propiedad en copropiedad celebrado como cedentes [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y por la otra parte como cesionarios de la nuda propiedad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y del Usufructo Vitalicio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]-[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **Estado de Morelos, Código Postal 62520**, cuenta catastral [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED], cuentas catastrales actuales [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED] [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED]; pasada ante la fe del Notario Público **Dos** y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos. Documental pública que no fue objetada ni impugnada por la contraria, conforme a los dispositivos 449 y 450 del Código Procesal Civil

aplicable en la Entidad, por tal virtud, se tiene plenamente reconocida expresamente por la parte demandada, por lo que se le concede pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 490 y 491 de la Ley adjetiva civil vigente en el Estado de Morelos, en virtud de haber sido expedidas por un funcionario que cuenta con fe pública autorizado para expedir y certificar ese tipo de documentos, máxime aún que los documentos públicos hacen prueba plena tanto dentro como fuera de juicio.

Apoyan los razonamientos vertidos con antelación el siguiente criterio jurisprudencial del tenor siguiente:

“DOCUMENTOS PÚBLICOS. SU VALOR Y EFICACIA PROBATORIOS EN RELACIÓN CON SU PRESENTANTE. Si bien es cierto que los documentos públicos tienen valor probatorio pleno, también lo es que ello no necesariamente les otorga alcance o eficacia demostrativa para acreditar el hecho o hechos que se pretenden comprobar, de manera que aunque su valor sea pleno, puede no ser suficiente para crear convicción sobre el punto o cuestiones que están sujetas a prueba. Esto es así, porque un documento público hace fe de la certeza de su contenido, pero si éste pretende desvirtuarse, debe objetarse el documento y probarse la objeción, para así destruir la certeza que recae sobre lo asentado en esa documental. Asimismo, es cierto que los documentos presentados en juicio por las partes prueban plenamente en su contra, aunque no los reconozcan, pero esto no implica que no acepten prueba en contrario y que, por tanto, indefectiblemente deba concedérseles plena eficacia demostrativa contra quien los presentó, ya que sus alcances demostrativos quedan a expensas de la ponderación de todo el



PODER JUDICIAL

*material probatorio, pudiéndose llegar a la convicción de que aunque inicialmente probaban plenamente en contra de su presentante, al final su contenido quedó desvirtuado total o parcialmente con otras probanzas aportadas al juicio."*¹

IV.- Enseguida, por sistemática jurídica, se procede al estudio de las **excepciones** opuestas por el demandado [REDACTED], consistentes en la de falta de acción y derecho, la oscuridad de la demanda y la sine actione agis.

En ese orden de ideas, por cuanto a las excepciones consistentes en la de **falta de acción y derecho** y la **sine actione agis**, a criterio de la suscrita Juzgadora resultan **improcedentes**, y no son de tomarse en consideración, toda vez que las mismas no son propiamente una excepción, ya que no representan un contra derecho que vuelva ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente y, en el caso que nos ocupa únicamente obliga a su contraparte a probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesional implícita que la demandada hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente y cuyo objeto no es el de retardar el curso de la

¹ Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito Semanario Judicial de la Federación Octava Época Tomo XV ene/1995 Tesis XX. 303 K pág. 227 Tesis VI.2o.C.289 K Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época 168 143 Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito XXIX ene/2009 pág. 2689

acción para destruirla, sino que constituye la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico consiste en arrojar la carga de la prueba al actor y a obligar al juzgador a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, lo cual definitivamente lo hace al dictar la sentencia definitiva y estudiar el fondo de la controversia que se ventila.

Lo anterior se apoya en la tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación Tomo CXVI, Página 186, Quinta Época, bajo el registro 385412, cuyo tenor es el siguiente:

“EXCEPCIONES (FALTA DE ACCIÓN DEL DEMANDANTE). La excepción de falta de acción del demandante" en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contra derecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada.”

Así como la jurisprudencia sostenida por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en la



PODER JUDICIAL

Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 54, Junio de 1992, VI.2ª. J/203, página 62, registro 219,050, 8va Época, misma que a la letra dice:

"SINE ACTIONE AGIS. *La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."*

En relación a la excepción de **oscuridad de la demanda**, también resulta **improcedente**, puesto que para la procedencia de dicha excepción, se hace necesario que la demanda haya sido redactada de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, lo que en la especie no aconteció toda vez que del ocursio de demanda se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir dicha demanda, lo que permitió que la demandada citada, contestara con toda oportunidad a las pretensiones esgrimidas en su contra, contestando todos y cada uno de los hechos

del escrito de demanda; quedando claro que la ahora excepcionista entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra; por lo tanto, no puede decirse que la demandada de referencia, haya quedado en estado de indefensión.

Apoyan las anteriores argumentaciones, el siguiente criterio jurisprudencial, sustentado en la Tesis de Jurisprudencia V.1o. J/29, integrante de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 81, septiembre de 1994, página 62; cuyo rubro es del tenor literal siguiente:

“OBSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE. PROCEDENCIA. *Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla.”*



PODER JUDICIAL

En las relatadas consideraciones, una vez que fueron analizadas las excepciones opuestas por el demandado [REDACTED], habiendo resultado improcedentes, se prosigue con el análisis del fondo del presente asunto.

V.- En estudio de la acción principal, tenemos que la parte actora [REDACTED], reclamó en la vía ESPECIAL DE DESAHUCIO de [REDACTED], lo siguiente:

I).- La desocupación y entrega del inmueble consistente en la casa habitación arrendada ubicada en la calle [REDACTED], [REDACTED], Morelos, la cual es materia del contrato base de la acción que se contiene en el documento que se anexa en copia certificada al presente escrito, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.

II).- La exhibición de los recibos de estar al corriente de los pagos de luz eléctrica y agua, y en caso en caso (sic), de adeudo el pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación del inmueble arrendado, por concepto de agua y luz eléctrica consumidos por el inquilino con la Comisión Federal de Electricidad y la institución de municipal de Aguas y Saneamiento.

III).- El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio."

Para cuyo efecto exhibió copia certificada de contrato de arrendamiento celebrado el **siete de junio de dos mil diecinueve** y su convenio modificatorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil veinte**, entre [REDACTED]


[REDACTED], en su carácter de arrendadora y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendatario respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], **Morelos**; documento que reconoce su intervención [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al dar contestación a la demanda; documental privada certificada, a la cual atento a su naturaleza jurídica, se le concede valor probatorio pleno en términos de los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil, con la cual se acredita que la parte actora y demandada celebraron contrato de arrendamiento el **siete de junio de dos mil diecinueve**, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], **Morelos**, estableciendo en primer lugar como pago de pensión rentística mensual la cantidad de **\$40,000.00 (cuarenta mil pesos 00/100 M.N.)** quienes por convenio modificatorio (adendum) de **veinte de junio de dos mil veinte** pactaron que la renta mensual pasaría a ser de **\$44,000.00 (cuarenta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.)**; probanza con la que se tiene por reconocida la relación contractual prevista en el artículos 1875 del Código Civil del Estado de Morelos:

“Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a

quien suscribió en carácter de arrendadora el contrato de arrendamiento base de la acción.

Es aplicable en la valoración de la documental pública el siguiente criterio:

“ARRENDAMIENTO. AL USUFRUCTUARIO CORRESPONDE EJERCITAR LA ACCIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, CUANDO HAYA HECHO SABER ESE CARÁCTER AL ARRENDATARIO. *Conforme a lo establecido en el artículo 980 del Código Civil del Distrito Federal, el usufructo consiste en un derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos, por lo que al usufructuario le pertenecen todos los frutos naturales, industriales y civiles que origine el bien; de ahí que tiene el derecho de ejercer todas las acciones reales, personales y posesorias, relacionadas con el bien de que se trate, lo que implica que tiene la titularidad de las acciones en que se interese el usufructo, aunque él no haya celebrado los contratos respectivos de los cuales derive la acción, siempre que esto se haya hecho saber al otro pactante. Por tanto, aunque el nudo propietario demande la terminación de un contrato de arrendamiento, resulta improcedente la acción, cuando en dicho proceso quedó demostrada la existencia de un usufructo a favor de una persona distinta, porque esta última es la beneficiaria de los frutos y accesorios que genere el bien y, en ese sentido, le compete ejercitar los derechos personales que derivaran, al encontrarse subrogada en los derechos y obligaciones del contratante original.²*

Las copias certificadas del expediente **13/2021**, del índice de este Juzgado, radicado en la Primera Secretaría, relativo al juicio ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO, promovido por 

² Reg. 186668 Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Civil Tesis: I.3o.C.351 C Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XVI Jul/2002 pág. 1250 Aislada

arrendamiento se pactó una renta mensual a razón de **\$40,000.00 (cuarenta mil pesos 00/100 M.N.)**, que pactó con la arrendadora en la cláusula 3.0 del contrato de arrendamiento que el pago de las mensualidades rentísticas lo haría por medio de cheque pagadero en el inmueble arrendado, que el **veinte de junio de dos mil veinte** en su calidad de arrendatario firmó un addendum al contrato de arrendamiento firmado con el **siete de junio de dos mil diecinueve** con la señora [REDACTED] [REDACTED] en calidad de arrendadora, que en dicho adendum se pactaron mensualidades de **\$44,000.00 (cuarenta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.)** por concepto de renta, que en dicho adendum se pactó la continuación del arriendo del mismo inmueble por un año más, contado a partir del **uno de julio de dos mil veinte** y hasta el **treinta de junio de dos mil veintiuno**, que desde el mes de **enero del dos mil veintiuno** y hasta la fecha de hoy ha sido omiso en pagar las mensualidades rentísticas del inmueble arrendado, que se niega a entregar el inmueble arrendado, que se encuentra ocupando a la fecha de hoy el inmueble materia del contrato de arrendamiento, que adeuda a la arrendadora las mensualidades rentísticas desde el **mes de enero de dos mil veintiuno** y hasta el **mes de marzo de dos mil veintidós.**"

Confesión ficta a la que ha lugar a concederle valor probatorio, en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, toda vez que no existe prueba en contrario que desvirtúe lo confesado por el demandado, y con la que se acredita en primer término, el incumplimiento del demandado en relación a la falta de pagos de rentas por más de tres meses del bien inmueble objeto del documento base de la acción, que adeuda a la arrendadora las mensualidades rentísticas desde el **mes de enero de dos mil veintiuno** y hasta el **mes de marzo de dos mil**



PODER JUDICIAL

veintidós, que se encuentra ocupando el inmueble materia del contrato de arrendamiento y se niega a entregar el inmueble arrendado.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1476, Tomo XVII, Marzo de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que ordena:

"CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO. El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario".

Probanza que además, se encuentra adminiculada con la **instrumental de actuaciones** y la **presuncional legal y humana**, ofrecidas por la actora, consideradas como la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, en los términos previstos por los artículos 493, 494 y 495 del Código Procesal Civil, en concordancia con la naturaleza de

los hechos, el enlace que existe entre la verdad conocida y la que se busca, apreciando en justicia el valor de las presunciones humanas.

Con base a los argumentos vertidos en la parte considerativa, se concluye que, el demandado [REDACTED] no acreditó por ningún medio de prueba alguno, encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas a las cuales se obligó en términos del contrato base de la acción, consecuentemente se da el incumplimiento de su parte, a la obligación prevista en la fracción I del artículo 1901 del Código Civil del Estado de Morelos, que es el pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, y toda vez que la falta de pagos de rentas es por más de tres meses, da lugar a declarar procedente la acción, consistente en el lanzamiento solicitado por la actora; por lo que de conformidad con lo previsto en el artículo 644-H, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se condena** al arrendatario [REDACTED] a la **desocupación y entrega** del inmueble arrendado, ubicado en [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **Morelos**; y, en virtud de que por auto de **diez de diciembre de dos mil veintiuno**, se requirió al demandado para que en el acto de la



PODER JUDICIAL

diligencia justificara estar al corriente en el pago de rentas, con los recibos correspondientes o escritos de consignación, apercibido que de no hacerlo, desocuparía el bien arrendado dentro del plazo de **treinta días naturales**, constando de autos que fue notificado el arrendatario el **diecinueve de enero de dos mil veintidós**, habiendo trascurrido a la fecha, el termino de **treinta días naturales** que se le concedió a dicho demandado, de acuerdo a lo previsto en el citado artículo 644-H, por tal motivo requiérase a [REDACTED], en su carácter de arrendatario, para que en el acto de la diligencia proceda a desocupar el inmueble arrendado, pudiendo llevarse a cabo el lanzamiento con cualquier persona de la familia, doméstico, portero, agente de la policía o vecinos, por así preverlo el artículo 644-J de la Ley Adjetiva civil aplicable al caso:

"La diligencia que ejecute la providencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos y en caso necesario se procederá al rompimiento de cerraduras. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren si no hubiere persona de la familia del arrendatario que los recoja u otra persona autorizada para ello, se remitirán por inventario al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos."

Considerando de esta disposición legal que, en caso de no encontrarse persona alguna en el

inmueble arrendado, se proceda al rompimiento de cerraduras, para dar posesión del bien a la parte actora o a quien sus derechos represente; de lo que dará cuenta el fedatario a la suscrita Juzgadora.

Siendo aplicable a esta determinación además, la siguiente tesis: No. Registro: 190,685. Tesis aislada. Materia(s): Constitucional, Civil. Novena Época. Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XII, Diciembre de 2000. Tesis: P. CLXXVIII/2000. Página: 27, de texto siguiente:

“DESAHUCIO. LOS ARTÍCULOS 475 A 485 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE SINALOA, QUE REGULAN EL JUICIO CORRESPONDIENTE, NO VIOLAN LA GARANTÍA DE AUDIENCIA. *Del análisis sistemático y armónico de los citados preceptos, que prevén el juicio sumario de desahucio, se advierte que se trata de un juicio ejecutivo especial que implica el conocimiento sumario del conflicto, limitado a decidir sobre la procedencia del desalojo, tomando en cuenta la oposición y prueba de las excepciones señaladas por el artículo 478 del referido ordenamiento, de lo cual se infiere que el juicio tiene una finalidad preponderante ejecutiva consistente en la desocupación del inmueble arrendado por incumplimiento en el pago de las rentas; no obstante, aun cuando en el primer auto del procedimiento se previene al demandado para desocupar el inmueble y se le apercibe de lanzamiento a su costa, ello no transgrede la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 constitucional, toda vez que la diligencia a que se refieren los artículos analizados no constituye un acto de privación sin que previamente se oiga al afectado, que es lo que prohíbe el precepto constitucional de mérito, puesto que el lanzamiento, que es el acto privativo, no se decreta sino hasta en*



PODER JUDICIAL

la sentencia que se dicta después de emplazar al afectado a juicio y dársele la oportunidad de oponer las excepciones que la propia ley señala, de justificar estar al corriente en el pago de las rentas, de ofrecer pruebas y alegar."

VI.-En lo tocante a la pretensión contenida en el inciso II), que a la letra dice:

II).- La exhibición de los recibos de estar al corriente de los pagos de luz eléctrica y agua, y en caso en caso de adeudo el pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación del inmueble arrendado, por concepto de agua y luz eléctrica consumidos por el inquilino con la Comisión Federal de Electricidad y la institución de municipal de Aguas y Saneamiento.

De conformidad, el artículo 644-A³ de la Legislación Procesal Civil aplicable al caso, es claro al establecer el objeto de la procedencia del juicio especial de desahucio, esto es, para exigir la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades; y podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento; por lo que el juicio en estudio no es la

³ ARTICULO 644-A.- De la procedencia del juicio. 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. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento.

vía y forma correspondiente, en tal sentido; se declara **improcedente** la pretensión marcada con el inciso **II)** preinserta; y, en vía de consecuencia, **se dejan a salvo los derechos** de la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] respecto de la pretensión contenida en el inciso **II)** para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

VII.- En relación a la prestación marcada con el inciso **III)**, relativo al pago de gastos y costas, **se absuelve** al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en consideración que la presente resolución no le fue adversa en su totalidad, aunado que de autos no se desprende que ninguna de las partes hayan procedido con temeridad o mala fe, tal y como lo dispone el artículo 159 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, debiendo cada una de las partes sufragar las erogaciones que hayan realizado durante la tramitación de la presente instancia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo en los artículos 96, 101, 105, 106, 504, 506, 644-F, 644-I, 644-J, 644-K, 644-L, 644-M del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se,

RESUELVE:



PODER JUDICIAL

PRIMERO.- Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y fallar el presente juicio y la vía elegida es la correcta, de conformidad con lo expuesto en los considerandos I y II de la presente resolución.

SEGUNDO.- La parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], probó su acción hecha valer en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendatario, quienes no acreditó las defensas y excepciones que hizo valer.

TERCERO.- Se declara procedente el lanzamiento de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de arrendatario del inmueble arrendado, ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **Morelos**; por tanto, se ordena turnar los autos al fedatario de la adscripción para que proceda en el acto de la diligencia a requerir a dicho demandado, o cualquier persona de la familia, doméstico, portero, agente de la policía o vecinos, y en caso necesario el rompimiento de cerraduras, a la desocupación y entrega de dicho bien arrendado a la actor o a quien sus derechos represente.

CUARTO.- Se declara **improcedente** la pretensión marcada con el inciso **II)** y, en vía de consecuencia, **se dejan a salvo los derechos** de la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

QUINTO.- Se absuelve a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del pago de los gastos y costas que el presente juicio origine, atento a las consideraciones de derecho vertidas en el Considerando **VII** de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, lo resolvió y firma la Licenciada **LUCÍA MARÍA LUISA CALDERÓN HERNÁNDEZ**, Jueza del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **VIANEY SANDOVAL LOME**, con quien actúa y da fe.