



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos, veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número **192/2021-2**, relativo al Juicio **Especial de Desahucio**, promovido por **XXXXXXXX XXXXX XXXXX** contra **XXXXXXXX XXXXX XXXXX** en su carácter de arrendataria, radicado en la Segunda Secretaría de este Juzgado Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado; y,

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado, con fecha **veintidós de abril de dos mil veintiuno**, compareció **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, demandando en la vía **Especial de Desahucio** a **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, en su carácter de arrendataria, las siguientes prestaciones:

"...A). En términos de lo que dispone el artículo **644** de la invocada Ley Adjetiva Civil, la desocupación y entrega con todos sus accesorios y en buen estado de uso, de la casa habitación en la que dicha demandada tiene su domicilio particular, que he señalado arriba, cuyos datos, por economía procesal aquí ratifico y reproduzco a su letra, por falta de pago de más de tres meses de renta o sean (sic.) los mes de **OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE**, del año dos mil veinte, **ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL** de este año dos mil veintiuno, más las que se sigan venciendo, hasta la desocupación, a razón de **\$1,200.00 (un mil doscientos pesos m.n.)** por mes.

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

B). El pago de la cantidad de \$8,400.00 (ocho mil cuatrocientos pesos m.n.) por concepto de los hasta hoy, importe de siete mensualidades reclamadas.

C). el pago de la cantidad que resulte de los adeudos que por consumo de agua potable consumió durante el tiempo que gozo de su inquilinato.

D). El pago de gastos y costas del juicio que resulten...”

Manifestando para tal efecto los hechos en que funda su acción e invocó el derecho que estimó aplicable en su escrito inicial de demanda, los cuales aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones.

2. Por auto de **veintiséis de abril de dos mil veintiuno**, se le previno a la parte actora su escrito inicial de demanda, y en auto de **cinco de mayo de dos mil veintiuno**, se le concedió el termino de tres días para que la actora **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, hiciera suyo el escrito de cuenta **740**, suscrito por el licenciado **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, en su escrito de subsanación de la demanda se **desiste** de la prestación marcada en los inciso **C**, que a la letra dice: “...**C).** *el pago de la cantidad que resulte de los adeudos que por consumo de agua potable consumió durante el tiempo que gozo de su inquilinato...*”, y una vez subsanado lo requerido; por auto de **diecisiete de mayo de dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en la vía propuesta, ordenándose requerir a la parte demandada para que en el acto de la diligencia justificara, con los recibos correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas y de no hacerlo, prevenirle para que dentro del términos de



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

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

TREINTA DÍAS (por tratarse de casa habitación), procediera a desocupar el bien inmueble ubicado en **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**; apercibiéndole de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba en el mismo acto, en caso de que no justificare con los recibos de renta correspondientes, estar al corriente en el pago de las rentas pactadas procédase al embargo de bienes suficientes a garantizar la cantidad de **\$8,400.00 (OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte y enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno** a razón de **\$1,200.00 (MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales, del contrato de arrendamiento base de la acción, más las que sigan causando hasta la desocupación y entrega del inmueble, poniéndolos en depósito de persona nombrada por el actor bajo su más estricta responsabilidad; ordenándose correr traslado y emplazarla para que en el plazo **CINCO DÍAS** contestara la demanda entablada en su contra y requerirle para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de esta Jurisdicción, apercibiéndole que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se le harían y surtirían efectos mediante la publicación del **Boletín Judicial**. Por otra parte, se hizo del conocimiento a las partes que el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, cuenta con el Centro Morelense de Mecanismos Alternativos para la Solución de Conflictos **CEMMASC**, en el cual mediante el proceso

de mediación se podrá llegar a un convenio ante dicho centro, toda vez que con fundamento en el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se prevé como derecho fundamental de los gobernados la instrumentación y búsqueda de mecanismos alternativos de solución de por la vía voluntaria, a través de un medio amistoso y dialogo entre las partes, generado en las sesiones de mediación.

3. Así, el día **nueve de junio de dos mil veintiuno**, la Actuaría adscrita a este Juzgado, se constituyó en el domicilio del inmueble motivo de este juicio, pero ante la oposición de la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, no le fue posible dar cumplimiento a los autos de **veintiséis de abril, cinco y diecisiete ambos de mayo todos del año dos mil veintiuno**, por las razones que expone en la citada razón actuarial.

4. Por auto de **catorce de junio de dos mil veintiuno**, se apercibió a la demandada que en caso de oposición se le impondría una medida de apremio consistente en una multa de cincuenta unidades de medida y actualización (UMA), por desacato a una orden judicial.

5. En diligencia de **uno de julio de dos mil veintiuno** la Actuaría Adscrita a este Órgano Jurisdiccional emplazó y requirió el pago de las pensiones rentísticas ordenadas en el auto admisorio de demanda de fecha **diecisiete de mayo de dos mil veintiuno**, siendo esta atendida personalmente por la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, al requerirle que exhibiera los recibos de renta o los escritos de consignación correspondientes a los meses requeridos con los que acreditare que se encontraba al corriente en el pago de las pensiones rentísticas manifestó lo siguiente:



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

"...No cuento con los recibos, estoy consciente que debo rentas, no tengo ese dinero...", en virtud de que no se realizó el pago ni se acreditó el estar al corriente de las pensiones rentísticas indicadas en el auto admisorio se requirió a la demandada pero esta manifestó lo siguiente: **"...No cuento con esa cantidad sé que debo pero no tengo esa cantidad, no les permito entrar a mi vivienda a embargar me opongo..."**, sin que se trabara embargo alguno por las razones expuestas en la citada acta.

6. Por auto de **nueve de julio de dos mil veintiuno**, se tuvo en tiempo y forma a la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, dando contestación a la demanda entablada en su contra y por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que hizo valer, se le dio vista a la parte actora por el término de **tres días** para que manifestara lo que a su derecho correspondiere.

7.- En ese tenor, el día **veintidós de julio del dos mil veintiuno**, se tuvo por presentado al licenciado **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, en su carácter de abogado patrono de la parte actora contestando la vista, ordenado por auto de fecha nueve de julio de dos mil veintiuno; por hechas sus manifestaciones; y atendiendo el estado procesal de este Juzgado, se señaló fecha y hora para el desahogo de la **AUDIENCIA DE PRUEBAS Y ALEGATOS** prevista por el artículo **644-F** del Código Procesal Civil en vigor, asimismo, se resolvió sobre las pruebas ofrecidas por la parte actora y demandada.

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

De la parte actora se **admitieron**: la **documental privada y pública**, ofrecidas en el escrito inicial de demanda, consistente en los documentos base de la acción contrato de arrendamiento de fecha quinde de enero de dos mil veinte, carta de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veinte y registro de contrato de arrendamiento **15410**, de fecha quince de enero de dos mil veinte, ante la inscripción de contratos de arrendamiento y otros contratos relativos a inmuebles ante la Subsecretaria de Ingresos de la Dirección General de Recaudación.

Por cuanto a las pruebas de la **demandada**: se **desechó** la prueba documental consistente en el contrato de arrendamiento de fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y nueve; de igual manera se **desecho** la documental consistente en el contrato de arrendamiento **gagj370319212** de fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y nueve toda vez que no se encontraron dichas probanzas exhibidas, ni por la parte actora, ni demandada.

8. Mediante auto de fecha **veintinueve de julio de dos mil veintiuno**, se admitieron las **pruebas** ofertadas por la parte **actora** consistentes en: **la confesional y declaración de parte** a cargo de **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**; se **desechó** la prueba **TESTIMONIAL**.

9. En auto de **diecinueve de agosto de dos mil veintiuno**, atento al contenido de la razón actuarial de fecha tres de agosto de dos mil veintiuno, levantada por la Actuaría adscrita a este H. Juzgado, y atendiendo a que el domicilio es inexistente se ordenó notificar a la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, las posteriores notificaciones aún las de carácter personal por medio del **BOLETÍN JUDICIAL**, así



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

como autos de veintidós y veintinueve de julio de dos mil veintiuno.

10. Con fecha **veintisiete de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la **Audiencia de Ley**, en la que se desahogaron las pruebas **Confesional** a cargo del demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**; haciendo constar que comparece la parte actora **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, así como el abogado patrono de la parte actora licenciado **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**; asimismo se hizo constar que no comparecen la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, ni persona que legalmente la represente, no obstante de encontrarse debidamente notificada; para lo cual la citada demanda exhibió certificado médico el cual no se cumplió con los extremos el artículo **442** y **437** del Código Procesal Civil en vigor, por lo anterior, no se le tuvo por justificada la ausencia de la parte demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, en virtud de no haber acreditado con documento fehaciente su incomparecencia la presente diligencia, ya que no fue ratificada por su autor con anticipación a la presente diligencia; en esa misma diligencia se tuvo por **desistida** a la parte **actora** a su más entero perjuicio y responsabilidad de la **prueba declaración de partes** a cargo de la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**.

Se continuó en esa misma fecha con el desahogo de la prueba confesional a cargo de la parte demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, ofertada por la parte **actora XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, del pliego de doce posiciones, se

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

hizo constar que se calificaron de legales en su totalidad, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento dictado en auto de **veintidós y veintinueve ambos de julio de dos mil veintiuno**, **declarándosele confesa** a la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, de las posiciones calificadas de legales.

11. Por auto de **treinta de agosto de dos mil veintiuno**, se tuvo al licenciado **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, abogado patrono de la parte actora, presentando formulando los alegatos que a su parte corresponden.

12. En auto de **trece de septiembre de dos mil veintiuno**, y atendiendo al estado procesal del presente juicio, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, **se ordenó turnar los mismos para dictar la sentencia definitiva correspondiente**, lo que ahora se hace al tenor de los siguientes:

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

I. Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver el presente juicio con fundamento en lo dispuesto por los artículos **30, 31, 34, 1034** del Código Procesal Civil del Estado, **75**, fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, en virtud de que el importe de la suerte principal reclamada no excede de la cuantía fijada para los Juzgados Menores y el inmueble materia del arrendamiento base de la acción se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado.

II.- La **vía** especial de desahucio elegida por la parte actora es la procedente, de conformidad con los artículos **266**, fracción **II** y **644-A** del ordenamiento adjetivo invocado;



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

ya que la prestación principal que se reclama en este juicio lo es la desocupación de un inmueble por falta de pago de tres o más mensualidades.

Sustenta al anterior razonamiento, la Jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 576, XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo rubro y texto ordenan:

"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.”

III. Por sistemática jurídica se procede en primer término al análisis la **legitimación** de las partes; por constituir un presupuesto necesario para la procedencia de la acción. Al respecto es oportuno señalar que el artículo **179** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos a la letra dice:

“...Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario....”

Así mismo el dispositivo **180** de la Ley invocada, refiere:

**“...Tienen capacidad para comparecer en juicio:
I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o**



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal...".

De igual forma, el artículo **191** del Ordenamiento Legal antes invocado, establece textualmente:

"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..."

De las disposiciones antes citadas se deduce lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación "ad causam" y la legitimación "ad procesum"; que son situaciones jurídicas distintas.

La primera, es un elemento esencial de la acción que impone necesidad de que el juicio sea incoado por quien sea titular del derecho que se cuestiona y su estudio debe hacerse en el momento en que se analiza de fondo la acción ejercitada.

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

En ese tenor, en la especie, la legitimación procesal de las partes quedó plenamente acreditada, pues la actora **XXXXXXXX XXXXX XXXXX** compareció por su propio derecho y la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, fue

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

debidamente emplazada a juicio, se declaró su contumacia sin que durante el procedimiento se haya acreditado alguna limitación en cuanto a sus capacidades de ejercicio.

Por cuanto a la **legitimación en la causa**, esta quedó debidamente acreditada en autos mediante el contrato de arrendamiento de fecha **quince de enero del dos mil veinte**, exhibido por la parte actora como base de la presente acción, del cual se deduce que la actora **XXXXXXXX XXXXX XXXXX** celebró contrato de arrendamiento con la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, respecto del bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; ya que de dicho documento se advierte la relación contractual entre el actor y los demandados en su calidad de arrendador, arrendatario y fiador respectivamente, respecto del bien inmueble en líneas precedentes citado, con la que se acredita la legitimación procesal tanto activa como pasiva, la cual al no haber sido objetada ni impugnada por la parte contraria, se tiene por admitida y la misma surte sus efectos como si hubiera sido reconocida expresamente por ambas partes así como la obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato; consecuentemente, resulta dable otorgarle pleno valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **442** y **444** del Código Procesal Civil.

Robustece lo anterior, la Jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 351, Tomo VII, Enero de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que indica:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional



PODER JUDICIAL

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

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

IV. Continuando con la metodología, y toda vez que la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, fue debidamente emplazada a juicio, y dio contestación a la demanda incoada en su contra y opuso defensas y excepciones de su parte, consistentes en:

"...1.Todas las excepciones y defensas que se desprendan de este escrito de contestación.

2. La falta de acción del actor para reclamar las rentas adeudadas a que se refiere pues ha hecho gestiones para que esas rentas no se le paguen..."

En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las defensas y excepciones aludidas, se hace mención que el Juzgador tiene la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de

éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere, examine aquellas otras; ante ello, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, ya que el espíritu del legislador es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga; lo que tiene a poyo en la Tesis en Materia Civil de la Octava Época, con número de Registro **214059** de los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Tomo XII, Diciembre de 1993, página 870, que dice:

“EXCEPCIONES, EXAMEN DE LAS. Las disposiciones contenidas en el artículo 602 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, de aplicación supletoria al Código de Comercio, impone al juzgador la obligación de analizar en la sentencia, entre otros aspectos, todas las excepciones llevadas a juicio por las partes, con la salvedad de que si concurren perentorias con dilatorias se ocupe primero de éstas, y sólo que ninguna de ellas prospere examine aquellas otras; pero como la norma en comento no establece la forma o sistema técnico jurídico para el examen de las excepciones, debe entenderse que el juzgador tiene facultad para hacerlo particularmente, una por una, o en conjunto si la naturaleza de las mismas lo permite, sin que con ello se cause perjuicio a la parte que las invocó, a menos que se omita indebidamente el estudio de alguna, ya que el espíritu del indicado precepto es que se analicen todas y cada una de las excepciones opuestas, con independencia del modo como se haga.”

Recalcando que la citada demandada **XXXXXXX** **XXXXXX XXXXX**, de las pruebas que refirió en su el escrito de contestación de demanda no exhibió dichos documentales



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

de las pruebas que menciono, la citada demandada no dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo **363** fracción II Código Procesal Civil, atendiendo a lo que establece el artículo **644 F** del ordenamiento jurídico mencionado, por la naturaleza del juicio que nos ocupa refiere que en caso de que se opongan excepciones distintas a las de pago, sólo serán admisibles si se hacen valer ofreciendo sus pruebas, supuesto que no ocurrió, y como lo dispone el numeral **387** de la citada legislación, que el principio de la carga de la prueba, es para el que niega, así como el artículo **386** del ordenamiento jurídico en comento establece que *las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, esto es la parte que afirme tendrá la carga probatoria de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.*

Establecido lo anterior, respecto a las excepciones consistentes en **Todas las excepciones y defensas que se desprendan de este escrito de contestación** y en **La falta de acción del actor para reclamar las rentas adeudadas a que se refiere pues ha hecho gestiones para que esas rentas no se le paguen**, que hace valer la demandada, las cuales se analizarán por cuestión de método de manera conjunta, más que excepciones son medios de defensa, cuyos efectos jurídicos sólo consisten en negar la demanda; es decir, en arrojar la carga de la prueba a la parte actora y obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; por lo anterior, los excepcionantes deberán estarse

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

al resultado del estudio de la acción ejercitada por la parte actora.

Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio de carácter obligatorio emitido por la Superioridad Federal que se localiza en la Época: Octava, con el Registro: 2007973, Instancia: Primera Sala, Decima Época, materia civil; Tesis: 1a. CCCXCVI/2014 (10a.); publicado en Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo I, página 706, que versa:

“...CARGA DE LA PRUEBA. SU DISTRIBUCIÓN A PARTIR DE LOS PRINCIPIOS LÓGICO Y ONTOLÓGICO.

El sistema probatorio dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal acoge los principios lógico y ontológico que la teoría establece en torno a la dinámica de la carga de la prueba, cuyos entendimiento y aplicación facilitan la tarea del juzgador, pues permite conocer de qué forma se desplazan dichas cargas, en función de las posiciones que van tomando las partes de acuerdo a las aseveraciones que formulan durante el juicio. Ahora bien, el principio ontológico parte de la siguiente premisa: lo ordinario se presume, lo extraordinario se prueba, y se funda, en que el enunciado que trata sobre lo ordinario se presenta, desde luego, por sí mismo, con un elemento de prueba que se apoya en la experiencia común; en tanto que el aserto que versa sobre lo extraordinario se manifiesta, por el contrario, destituido de todo principio de prueba; así, tener ese sustento o carecer de él, es lo que provoca que la carga de la prueba se desplace hacia la parte que formula enunciados sobre hechos extraordinarios, cuando la oposición expresada por su contraria la constituye una aseveración sobre un acontecimiento ordinario. Por su parte, en subordinación al principio **ontológico**, se encuentra el lógico, aplicable en los casos en que debe dilucidarse a quién corresponde la carga probatoria cuando existen dos asertos: uno positivo y otro negativo; y en atención a este principio, por la facilidad que



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

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

existe en demostrar el aserto positivo, éste queda a cargo de quien lo formula y libera de ese peso al que expone una negación, por la dificultad para demostrarla. Así, el principio **lógico** tiene su fundamento en que en los enunciados positivos hay más facilidad en su demostración, pues es admisible acreditarlos con pruebas directas e indirectas; en tanto que un aserto negativo sólo puede justificarse con pruebas indirectas; asimismo, el principio en cuestión toma en cuenta las verdaderas negaciones (las sustanciales) y no aquellas que sólo tienen de negativo la forma en que se expone el aserto (negaciones formales). De ahí que, para establecer la distribución de la carga probatoria, debe considerarse también si el contenido de la negación es concreto (por ejemplo, "no soy la persona que intervino en el acto jurídico") o indefinido (verbigracia, "nunca he estado en cierto lugar") pues en el primer caso, la dificultad de la prueba deriva de una negación de imposible demostración, que traslada la carga de la prueba a la parte que afirma la identidad; mientras que la segunda es una negación sustancial, cuya dificultad probatoria proviene, no de la forma negativa, sino de la indefinición de su contenido, en cuyo caso corresponde a quien sostiene lo contrario (que el sujeto sí estuvo en cierto lugar en determinada fecha) demostrar su aserto, ante la indefinición de la negación formulada. Finalmente, en el caso de las afirmaciones indeterminadas, si bien se presenta un inconveniente similar, existe una distinción, pues en éstas se advierte un elemento positivo, susceptible de probarse, que permite presumir otro de igual naturaleza..."

Atendiendo a que la demandada **XXXXXXX XXXXX XXXXX**, no acredita sus excepciones, las mismas resultan **improcedentes**, ya que no acredito con documental alguna haber realzado el pago de las rentas requeridas y de igual manera no acredito el ofrecimiento de pago seguido de consignación, aun y cuando la parte actora hubiere

realizado como lo menciona en su excepción marcada con el número dos, gestiones para que las rentas no se le pagasen, esta pudo haber consignado la cantidad a favor de la actora **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, es de señalar que la demandada funda en el hecho de que niega que adeuda las rentas no pagadas correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, así como las de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno, y que la actora se ha negado a recibir el pago oportuno de estas, pero lo cierto también es que no exhibió documental o consignación alguna de que haya realizado el pago oportuno de las pensiones rentísticas de los meses indicados, que le son reclamadas en este juicio y en las que la actora funda su acción.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo **386** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.

“Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.”

Por el contrario de constancias se aprecia que la parte demandada en diligencia de requerimiento de pago y emplazamiento de fecha uno de julio de dos mil veintiuno manifestó a la fedataria adscrita a este órgano jurisdiccional que “...**No cuento con los recibos, estoy consciente que debo rentas, no tengo ese dinero...**”, asimismo: “...**No cuento con esa cantidad sé que debo pero no tengo esa cantidad, no les permito entrar a mi vivienda a embargar me opongo...**”.

Circunstancia que implica la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, pues además dichas manifestaciones **fueron espontáneas, lisas,**



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

llana, sin reservas, y hechas ante un funcionario judicial investido de fe pública, declaración a la que se le **concede valor probatorio** en términos del artículo **426** penúltimo párrafo y **490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor y que constituyen el reconocimiento del deudo de las rentas que aquí se le demanda.

Apoya lo anterior la jurisprudencia sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que reza:

Novena Época.

Instancia: Primera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

X, Octubre de 1999.

Tesis: 1a./J. 37/99.

Página: 5

CONFESIÓN JUDICIAL. ALCANCES DE LA PRODUCIDA EN LA DILIGENCIA DE EXEQUENDO.

En el juicio ejecutivo mercantil el requerimiento de pago, durante la diligencia de exequendo como primera actuación judicial, es la intimación que por virtud de un mandamiento judicial, el ejecutor del juzgado con base en las facultades y la fe pública de la que se encuentra investido, dirige a una persona para que pague el adeudo contraído o para que, en su caso, manifieste lo que estime conducente en relación con tal requerimiento; por tanto, si en dicha diligencia, a la luz de los artículos 1212 y 1235 del Código de Comercio, el demandado admite deber a la actora determinada cantidad, es una declaración que constituye una confesión, ya que se acepta la verdad de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas a cargo del obligado, sobre todo cuando se realiza de manera espontánea, lisa, llanamente y sin reservas; por ello si el reconocimiento del adeudo se hace en el momento en que el deudor es requerido del pago, tal declaración es precisamente la que

implica la confesión, misma que deberá ser valorada de acuerdo con las reglas de apreciación de las pruebas y en conjunto con el restante valor probatorio constante en autos.

Al respecto, cabe señalar que con base al propio contrato de arrendamiento y a la afirmación hecha por la arrendadora en el sentido de que el arrendatario dejó de pagar los meses de renta correspondientes a octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, así como las de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno, negándose a cubrirlos pese a múltiples requerimientos que refiere haberle hecho; correspondía a la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, acreditar lo contrario, en virtud de que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra, dicha circunstancia es suficiente para tener por acreditado que **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, ha incumplido en el pago de más de tres pensiones rentísticas, a cuyo pago se obligó al suscribir el contrato de arrendamiento base de la acción.

El anterior criterio, en lo conducente, comulga con la Jurisprudencia I.11o.C. J/18, con número de registro **166732**, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito y publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, que señala:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.

Quando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago."

Por las consideraciones relatadas, atendiendo a los hechos y argumentaciones de las partes y al acervo probatorio ofrecido en el sumario, los que se valoraron en lo particular y adminiculadamente, atendiendo a las leyes de la lógica, la experiencia, en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil vigente para esta Entidad Federativa, se llega a la firme convicción de que es **infundada las excepciones** que opuso la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX** en su carácter de arrendataria, pues no acreditaron que, haya efectuado el pago de las pensiones rentísticas que le son reclamadas en este juicio y que son la base de la acción de desahucio de la parte actora.

V. Toda vez que la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, compareció a juicio, así también, de las constancias que corren agregadas, se advierte que la misma no ha hecho pago de las prestaciones reclamadas, no obstante el emplazamiento realizado a la misma el día **uno de julio de dos mil veintiuno**, donde se le hizo saber de la demanda instaurada en su contra, así como el término concedido para desocupar el bien inmueble materia de litis.

No existiendo cuestión previa que resolver, se procede a analizar el fondo del presente juicio.

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

Ahora bien, el artículo **644-A** del Código Procesal Civil vigente en el Estado establece:

"...El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otras bastante como medio preparatorio de juicio... Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento."

En el presente asunto **XXXXXXXX XXXXX XXXXX** promueve juicio de desahucio y reclama de **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, las prestaciones descritas en el resultando primero de esta resolución, consistentes en:

"...A). En términos de lo que dispone el artículo **644** de la invocada Ley Adjetiva Civil, la desocupación y entrega con todos sus accesorios y en buen estado de uso, de la casa habitación en la que dicha demandada tiene su domicilio particular, que he señalado arriba, cuyos datos, por economía procesal aquí ratifico y reproduzco a su letra, por falta de pago de más de tres meses de renta o sean (sic.) los mes de **OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE**, del año dos mil veinte, **ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL** de este año dos mil veintiuno, más las que se sigan venciendo, hasta la desocupación, a razón de **\$1,200.00 (un mil doscientos pesos m.n.)** por mes.

B). El pago de la cantidad de \$8,400.00 (ocho mil cuatrocientos pesos m.n.) por concepto de los hasta hoy, importe de siete mensualidades reclamadas.

D). El pago de gastos y costas del juicio que resulten..."



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

Precisando que como ya se mencionó en el resultando marcado con el número dos, la parte actora **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, en su escrito con número de cuenta **876**, presentado en la Oficialía de Partes de este Órgano Jurisdiccional el once de mayo de dos mil veintiuno, subsano la prevención hecha por auto de cinco de mayo y veintiséis de abril ambos de dos mil veintiuno y se **desistió** de las **prestaciones** marcadas en los inciso **D), E) y F)**.

Así también se tiene de los hechos expuestos por la actora **XXXXXXXX XXXXX XXXXX** en su escrito inicial de demanda, se advierte que la misma funda su acción en base al contrato de arrendamiento aludido como base de acción, de fecha **quince de enero del dos mil veinte**, celebrado entre **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, en su carácter de "ARRENDADORA" y la hoy demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX** en su carácter de "ARRENDATARIA", asimismo, de la **cláusula cuarta (IV)** del contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, se deduce que las partes pactaron que la vigencia del mismo sería de **un año**, el cual inició el **quince de enero del dos mil veinte** al **quince de enero de dos mil veintiuno**, respecto del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX**; documental privada a la cual se le otorga **valor y eficacia probatoria plenos** en términos de lo dispuesto por los artículos **444, 449 y 490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, toda vez que no fue objetada por la parte demandada a efecto de negar la relación contractual, y surte sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente.

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

Sumado a que tal y como se deduce de las diligencias de emplazamiento de fecha **uno de julio de dos mil veintiuno**, que obran en el expediente en que se actúa, se notificó a la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, quien se identificó plenamente y dijo ser la persona buscada, sin que se advierta de dicha actuación que la demandada justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación, encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas, si no todo lo contrario, acepto en dicha diligencia adeudar las pensiones rentísticas requeridas.

Al respecto, cabe señalar que con base al propio contrato de arrendamiento y a la afirmación hecha por la arrendadora en el sentido de que el arrendatario dejó de pagar los meses de renta correspondientes a octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, así como las de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno, negándose a cubrirlos pese a múltiples requerimientos que refiere haberle hecho; correspondía a la demandadas **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, acreditar lo contrario, en virtud de que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra, lo que no aconteció y sus excepciones tampoco fueron probadas, dicha circunstancia es suficiente para tener por acreditado que **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, ha incumplido en el pago de más de tres pensiones rentísticas, a cuyo pago se obligó al suscribir el contrato de arrendamiento base de la acción.

El anterior criterio, en lo conducente, comulga con la Jurisprudencia I.11o.C. J/18, con número de registro **166732**, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito y publicada en la Gaceta



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

del Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, que señala:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.

Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

Adminiculado con la prueba anterior, la parte actora aportó el medio de prueba consistente en la **Confesional** a cargo de la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, desahogada en audiencia de **veintisiete de agosto de dos mil veintiuno**, misma en la que fue **declarado confesa**, de la totalidad de las posiciones calificadas de legales de la cual se acreditó: Que conoce a la C. **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**; Que la persona que antes se mencionada le arrienda a usted una casa habitación que se encuentra ubicada al interior el inmueble que se encuentra ubicado **XXXXXXXXXX**; Que actualmente se encuentra ocupando en calidad de inquilina o arrendataria la casa habitación que se señala en la posición inmediata anterior; Que ese bien inmueble lo ocupa por virtud del contrato de arrendamiento que obra agregado a este

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

expediente por haberse exhibido por la actora por haberse exhibido en la demanda (pido se le ponga a la vista el contrato y reconozca su firma; Que en el domicilio particular de la absolvente es precisamente el que indica en la posición número tres de este pliego; Que reconoce como suyas las letras y firmas que como suyas aparecen como del arrendatario en la parte inferior del contrato de arrendamiento base de la acción (también se pide se le ponga a la vista ese documento; Que a esta fecha adeuda así arrendadora y articulante el importe mensual de las prestaciones A y B que se le reclamaron por su contraria; Que carece de recibos firmados por sus articulante con los que la pueda demostrar hallarse al corriente en el pago de las rentas que adeuda a su contraria; Que su articulante en varias ocasiones fue al domicilio de usted para que se pusiera al corriente con el pago de las rentas que adeuda; Que el abogado de su articulante le hizo entrega personal a usted de la original de la carta de fecha 23 de noviembre de 2020 que obra copia de la original en los autos de este expediente (se pide se le ponga a la vista); que su articulante hizo de conocimiento de usted que el abogado de esta le entregaría en el domicilio de usted la carta o aviso que se menciona den la posición inmediata anterior; Que recibió precisamente en el domicilio de usted la carta aviso que se menciona en las dos posiciones que anteceden; probanza a la cual se le **concede valor probatorio pleno** en términos de lo dispuesto por los artículos **490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor dentro del Estado de Morelos, en razón de no haber sido objetadas por la parte contraria, aunado a que la misma se encuentra adminiculada con las documentales privadas antes analizadas; en virtud de que dicha declaración constituye una confesión expresa de que efectivamente suscribió el



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

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

contrato de arrendamiento y del adeudo de las rentas requeridas por la parte actora; ya que se acepta la verdad de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas a cargo del obligado, sobre todo cuando se realiza de manera lisa y llanamente, confesión judicial de la que se advierten robustecidos los hechos argumentados por la parte actora en el ocurso respectivo, sustancialmente respecto de que efectivamente firmaron de mutuo acuerdo el contrato de arrendamiento base de la presente acción y que adeudan las rentas solicitadas por la accionante; en la que **fictamente** el citado demandado al no haber comparecido al desahogo de tal prueba, no obstante de que la misma se encontraba debidamente notificada, acepto lo antes expuesto. Por lo que dicha **confesional** resulta dable otorgarle valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor dentro del Estado de Morelos, en razón de no haber sido objetadas por la parte contraria; al haberse desahogado con las formalidades de ley, amén de dicha prueba no se encuentran desvirtuada por ningún medio probatorio que le reste eficacia jurídica.

A la luz de las anteriores consideraciones, a criterio de esta Juzgadora, existen elementos suficientes para tener por acreditada la falta de pago de las rentas por parte de la demandada; **en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora.**

Por consiguiente, respecto a la prestación marcada con el inciso **A)**, con fundamento en lo dispuesto por el

artículo **644-H** del Código Procesal Civil aplicable, se condena a la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, en su carácter de arrendatario a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, ubicado en **XXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX**.

En tal tesitura, y tomando en consideración que la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, fue emplazada el día **uno de julio de dos mil veintiuno**, puede afirmarse que el término de **treinta días** que se le concedió por auto de **diecisiete de mayo de dos mil veintiuno**, para la desocupación del bien inmueble arrendado, venció el día **treinta y uno de julio de dos mil veintiuno**; por lo que, al día en que se dicta la presente sentencia, tenemos se ha cumplido el plazo, en términos de lo establecido en el artículo **644-B** del Código Procesal Civil; por lo antes expuesto, se condena a la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado **XXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX**, en favor de la parte actora, que podrá llevarse a cabo una vez que esta resolución cause ejecutoria, apercibiéndole que en caso de no hacerlo así, se procederá a su lanzamiento a costa de la propia demandada, **con el auxilio de la fuerza pública y fractura de cerraduras** y hecho lo anterior, se procederá a poner en posesión definitiva, material y jurídica del inmueble objeto del desahucio a la parte actora o a quien sus derechos represente, por conducto del Actuario adscrito a este Juzgado.

VI. Asimismo, referente a la pretensión marcada con el inciso **B)**, habiendo quedado acreditado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentfísticas convenidas, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1904** del Código Civil que establece: **“El arrendatario está obligado a pagar la**



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada"; resulta procedente condenar a la demandada

XXXXXXXX XXXXX XXXXX al pago de **\$8,400.00 (OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, que es la suma de las

pensiones rentísticas solicitadas por la parte actora en su escrito inicial de demanda vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, así como las de enero, febrero,

marzo y abril de dos mil veintiuno, a razón de **\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, cabe resaltar que no

pasa desapercibido a esta juzgadora que si bien del contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora de fecha quince de enero de dos mil veintiuno, se aprecia que

las partes pactaron una cantidad diversa a la que solicita en su escrito inicial de demanda, como pago de rentas que es la cantidad de **\$2,000.00 (dos mil pesos 00/100 M.N.)**, como

la actora solicita el pago de las rentas vencidas a razón de **\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, y el

derecho civil es de estricto derecho, se le concede la cantidad solicitada a este órgano jurisdiccional por la actora XXXXXXX XXXXX XXXXX del pago de **\$8,400.00**

(OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), que es la suma de las pensiones rentísticas solicitadas por la parte actora en su escrito inicial de demanda vencidas y no

pagadas correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte, así como las de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno, a razón de

\$1,200.00 (UN MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) cada

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

una, más las que se sigan venciendo por el mismo monto hasta la fecha en que se ponga en posesión del mismo a la parte actora, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

VII. Por cuanto al pago de los **gastos y costas causadas** que el presente juicio origine, que se reclama en el inciso **D)**; toda vez que la presente sentencia es adversa a los intereses de la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** en relación con el **156**, ambos del Código Procesal Civil en vigor; resulta procedente **condenarla** al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, no así al pago de **costas** en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** del mismo ordenamiento.

VIII. Por otra parte, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil, se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria para que dé cumplimiento voluntario al resolutivo **VI** este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Por lo antes expuesto y con fundamento en los artículos **96** fracción **IV**, **101**, **105**, **106** y **644-H** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, es de resolverse y se:

R E S U E L V E

PRIMERO. Este Juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía es correcta.

SEGUNDO. La parte actora **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, acreditó su acción de desahucio y la demandada **XXXXXXXX XXXXX XXXXX**, no acreditó estar al corriente en el pago de



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

rentas que se le reclaman, aún y cuando compareció a juicio, y opuso defensas y excepciones no las acredito; por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio.**

TERCERO. Se condena a la demandada **XXXXXXX XXXXX XXXXX**, a la desocupación y entrega real, material y jurídica del bien inmueble arrendado ubicado en el **XXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX**, en favor de la parte actora.

CUARTO. Se condena la demandada **XXXXXXX XXXXX XXXXX**, al pago de la cantidad de **\$8,400.00 (OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, que es la suma de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte y enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintiuno** a razón de **\$1,200.00 (MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales **cada una.**

QUINTO. De igual manera, se condena a la **XXXXXXX XXXXX XXXXX**, al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo a razón de **\$1,200.00 (MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** **cada una**, hasta la fecha en que se ponga en posesión del mismo a la parte actora, previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se **condena** a la demandada **XXXXXXX XXXXX XXXXX**, al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución erogados en esta instancia, por los motivos expuesto en el considerando **VII** de este fallo.

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

SEPTIMO.- Se **absuelve** a la demandada **XXXXXXXX** **XXXXX XXXXX**, del pago de las **costas** generadas en la presente instancia, lo anterior de conformidad con el considerando **VII** de la presente resolución.

OCTAVO. Se concede a la demandada **XXXXXXXX** **XXXXX XXXXX** un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo, apercibida que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa, se le requerirá de pago de lo condenado y en el supuesto de que no lo realicen, una vez hechos los tramites de Ley se procederá a embargar bienes suficientes de su propiedad y con su producto se hará pago a la parte actora o a quien sus derechos legalmente represente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, en definitiva lo resolvió y firma la Licenciada **ERÉNDIRA JAIME JIMÉNEZ**, Juez Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CLAUDIA BERENICE RODRÍGUEZ APAC**, con quien legalmente actúa y da fe.

Lxgo

*Se hace constar que las firmas que aparecen, corresponden a la **sentencia definitiva** de fecha **veintisiete de septiembre dos mil veintiuno**, dictada en los autos del expediente **192/2021-2**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por **XXXXXXXX XXXXX XXXXX** contra **XXXXXXXX XXXXX XXXXX** en su carácter de arrendataria.*



"2021, Año de la Independencia y la Grandeza de México"

SENTENCIA DEFINITIVA
EXP. NÚM. 192/2021-2
ESPECIAL DE DESAHUCIO

PODER JUDICIAL

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

En el **"BOLETÍN JUDICIAL"** Número _____
correspondiente al día _____ de
_____ de **2021** se hizo la publicación
de Ley de la resolución que antecede.- Conste.

En _____ de _____ de
2021 a las doce horas del día, surtió sus efectos la
notificación a que alude la razón anterior.- Conste.