



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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
ESPECIAL DE DESAHUCIO

## PODER JUDICIAL

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

**V I S T O S**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **416/2020-1**, relativo al Juicio **Especial de Desahucio**, promovido por **XXXXXXXXXX** contra **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, radicado en la Primera 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 **veintiocho de octubre de dos mil veinte**, compareció **XXXXXXXXXX**, demandando en la vía **Especial de Desahucio** a **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, las siguientes prestaciones:

"...**A**). La desocupación y entrega del **XXXXXXXXXX**, ubicado en el **XXXXXXXXXX**, el cual es materia del contrato de arrendamiento base de la acción que se contiene en el documento que se anexa al presente escrito, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.

**B**). Para el caso de que el hoy demandado no desocupe voluntariamente el inmueble en cuestión, **se solicita el lanzamiento, desalojo y desahucio** por parte de este juzgado, en el supuesto caso de que el demandado no acredite estar al corriente con las pensiones rentísticas convenidas conforme al artículo 644-B del Código Procesal Civil de nuestro Estado y de acuerdo al contenido de la cláusula **SEGUNDA inciso A)**, del contrato base de la acción.

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

**C).** El pago de la cantidad total de \$28,500.00 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo del año 2020, a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales; así como los meses abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2020, a razón de \$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales en los términos de la cláusula **SEGUNDA** inciso "A", del contrato de arrendamiento base de la acción, más las que sigan causando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia del contrato base de la presente acción.

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

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 **treinta de octubre de dos mil veintiuno**, se le previno a la parte actora, precisando que en su escrito de subsanación de la demanda se desiste de las prestaciones marcadas en los inciso D), E) y F), y una vez subsanado lo requerido; por auto de **doce de noviembre de dos mil veinte**, 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 término de **TREINTA DÍAS (por tratarse de casa habitación)**, procediera a desocupar el bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**; 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 correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas pactadas procédase al



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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
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

embargo de bienes suficientes a garantizar la cantidad de **\$28,500.00 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **ENERO, FEBRERO, MARZO**, a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales; así como los meses abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2020, a razón de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales en los términos de la cláusula **SEGUNDA** inciso "A", 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 Estado 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.** Mediante auto de **veintiséis de febrero de dos mil veintiuno**, se le concedió la solicitud de la parte actora, en la que se le tuvo por entablada la demanda contra **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX en su carácter de fiador**, como parte del auto emisario y con las mismas prestaciones y derechos del escrito inicial de demanda ordenándose emplazarle en el domicilio ubicado en **XXXXXXXXXX**, ordenándose el requerimiento y emplazamiento en términos del auto de doce de noviembre de dos mil veinte, formando parte integral el citado auto del auto admisorio ya citado.

**4.** Así, el día **trece de marzo 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 del demandado **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX en su carácter de fiador**, quien dijo ser papá de **XXXXXXXXXX en su carácter de demandado principal**, no le fue posible dar cumplimiento a los autos de **treinta de octubre y doce de noviembre ambos de dos mil veinte** y el auto de **veintiséis de febrero de dos mil veintiuno**, por las razones que expone en la citada razón actuarial.

**5.** Por auto de **seis de abril de dos mil veintiuno**, se apercibió a los demandados que en caso de oposición se le impondría una medida de apremio consistente en una multa de quince unidades de medida y actualización (UMA) a favor del Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Estado de Morelos.

**6.** Mediante auto de **seis de mayo de dos mil veintiuno**, y toda vez que en la razón actuarial de fecha **treinta de abril de dos mil veintiuno**, ante la oposición de **XXXXXXXXXX en su carácter de demandado principal** y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX en su carácter de fiador**, se les hizo efectivo el apercibimiento de auto de seis de abril de dos mil veintiuno y apercibiendo a los



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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
ESPECIAL DE DESAHUCIO

## PODER JUDICIAL

demandados que en caso de reincidir en negativa u oposición se les impondría una multa de veinte unidades de medida y actualización favor del Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Estado de Morelos.

7. En auto de **nueve de junio de dos mil veintiuno**, ante la oposición de los demandados que hizo contar la actuario adscrita a este Juzgado en la razón actuario de treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, en consecuencia se hace efectivo el apercibimiento decretado en auto de seis de mayo de dos mil veintiuno consistente en la multa de veinte unidades de medida y actualización favor del Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Estado de Morelos, y en consecuencia se autorizó el auxilio de la fuerza pública, a efecto de que diera cumplimiento a lo ordenado en los autos de **treinta de octubre y doce de noviembre ambos de dos mil veinte** y el auto de **veintiséis de febrero de dos mil veintiuno**.

8. En diligencia de **dos de junio de dos mil veintiuno** la Actuario Adscrita a este Órgano Jurisdiccional emplazó y requirió el pago de las pensiones rentísticas ordenadas en el auto admisorio de demanda de fecha **doce de noviembre de dos mil veinte**, a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de demandado principal y **XXXXXXXXXX** también conocido como **XXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, en virtud de que no se realizó el pago de las pensiones rentísticas indicadas en el auto admisorio de doce de noviembre de dos mil veinte, se trabó formal embargo sobre los bienes descritos en el acta levantada en la citada fecha, emplazando a **XXXXXXXXXX** en su carácter de demandado principal por conducto de **XXXXXXXXXX**, quien se identificó con credencial para votar con clave de

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

elector **XXXXXXXXXX**, asimismo ese mismo día emplazo a **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, requiriéndole de pago las pensiones rentísticas indicadas en el auto admisorio sin que se trabara embargo alguno por las razones expuestas en la citada acta.

9. Por auto de **veintiuno de julio de dos mil veintiuno**, se tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrieron los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de demandado principal y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, al haber omitido dar contestación a la demanda entablada en su contra dentro del plazo legal que se les concedió para tal efecto, teniéndoseles por precluido el derecho que pudieron haber ejercido, ordenándose hacerles las posteriores notificaciones aún las de carácter personal por medio del **BOLETÍN JUDICIAL**; 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.

**De la parte actora se admitieron:** la **documental privada**, marcada con la letra **a)**; se **admite la documental privada** marcada con la letra **b)**; se **admite la confesional y declaración de parte** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**, marcadas con los incisos **c)** y **d)** respectivamente; sin que haya pruebas ofertadas por cuanto al codemandado **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, no se proveyó respecto de las pruebas de la parte demandada en virtud de seguirse el juicio en rebeldía.

10. En auto de fecha **cuatro de agosto de dos mil veintiuno**, se ordenó turnar los autos a la actuario adscrita a este Juzgado para el efecto de poner en posesión



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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
ESPECIAL DE DESAHUCIO

## PODER JUDICIAL

provisional del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**, a la parte actora **XXXXXXXXXX**.

11. El **once de agosto de dos mil veintiuno**, la actuario adscrita a este órgano jurisdiccional, puso en posesión provisional a la parte actora **XXXXXXXXXX** del inmueble materia del presente juicio, haciendo constar que el citado inmueble se encontraba desocupado y vacío.

12. Por auto de **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, se acordaron las pruebas ofertadas por la parte actora **XXXXXXXXXX**, **admitiéndose** la prueba **confesional** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador.

13. Con fecha **veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la **Audiencia de Ley**, en la que se desahogaron las pruebas **Confesional y declaración de parte** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX en su carácter de demandado principal**; **haciendo constar que no comparece la parte actora no obstante de encontrarse debidamente notificada**; **asimismo se hizo constar que no comparecen los demandados XXXXXXXXXXXX en su carácter de demandado principal y XXXXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX en su carácter de fiador**, no obstante de encontrarse debidamente notificados; por lo que en el desahogo de la prueba confesional a cargo de **XXXXXXXXXX**, del pliego de once posiciones exhibido por la parte actora, se hizo constar que se calificaron de legales con excepción de la marcada con el número cuatro, ocho, nueve y once por no ser parte de la Litis, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento dictado en auto de veintiuno de julio de dos mil veintiuno, **declarándosele confeso** al

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

demandado **XXXXXXXXXX**, de las posiciones calificadas de legales.

En esa misma fecha se desahogó la prueba **declaración de parte**, a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**, y toda vez que la oferente de la prueba no exhibió con anticipación el interrogatorio para el desahogo de la citada probanza, aunado a que no compareció a la misma, se le hace efectivo el apercibimiento decretado en auto de veintiuno de julio de dos mil veintiuno, por lo que se **declaró desierta** la **prueba de declaración** de parte ofertada por la parte actora a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**.

**14.** El **veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la continuación de la **Audiencia de pruebas y alegatos**, haciendo constar que no comparece la parte actora no obstante de encontrarse debidamente notificada; asimismo se hizo constar que no comparecen los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de demandado principal y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, no obstante de encontrarse debidamente notificados; por lo que estando debidamente preparada se el desahogo de la **prueba confesional** a cargo de **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, del pliego de dieciséis posiciones exhibido por la parte actora, se hizo constar que no se calificó ni una de legal, por lo que se **declaró desierta** la prueba confesional ofertada por la parte actora a cargo del demandado **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX**; y en virtud de no encontrarse pruebas pendientes por desahogar, se procedió a pasar a la **etapa de alegatos** correspondiente, y ante la incomparecencia injustificada de la parte actora y demanda al desahogo de la presente audiencia, no obstante de encontrarse debidamente notificados, en





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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
ESPECIAL DE DESAHUCIO

## PODER JUDICIAL

consecuencia se les tuvo por precluido el derecho que pudieron haber ejercido para formular los alegatos que a su parte correspondieren; y atendiendo al estado procesal del presente juicio, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **510** 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:

## CONSIDERANDOS

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; 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:

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

*“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*



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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
ESPECIAL DE DESAHUCIO

## PODER JUDICIAL

*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 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.

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

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 **XXXXXXXXXX** compareció por su propio derecho y los demandados **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, fueron debidamente emplazados 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 **veintiuno de enero del dos mil veinte**, exhibido por la parte actora **XXXXXXXXXX** en el que funda la acción ejercitada contra los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, por la celebración del contrato de arrendamiento referido entre ambas partes respecto del bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**; 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,



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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
ESPECIAL DE DESAHUCIO

## PODER JUDICIAL

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 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. Bajo ese tenor y por cuestión de metodología, en este apartado es procedente entrar al estudio de la acción

intentada por la actora toda vez que los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, no comparecieron a juicio, se tuvo por acusada la rebeldía en su contra; así también, de las constancias que corren agregadas, se advierte que el mismo no han hecho pago de las prestaciones reclamadas, no obstante el emplazamiento realizado a los mismos el día **dos de junio 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.

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 **XXXXXXXXXX**, promueve juicio de desahucio y reclama de **XXXXXXXXXX** en su carácter de demandado principal y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, las prestaciones descritas en el resultando primero de esta resolución, consistentes en:

**"...A).** La desocupación y entrega del **XXXXXXXXXX**, el cual es materia del contrato de arrendamiento base de la acción que se contiene en el documento



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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
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

que se anexa al presente escrito, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.

**B).** Para el caso de que el hoy demandado no desocupe voluntariamente el inmueble en cuestión, **se solicita el lanzamiento, desalojo y desahucio** por parte de este juzgado, en el supuesto caso de que el demandado no acredite estar al corriente con las pensiones rentísticas convenidas conforme al artículo 644-B del Código Procesal Civil de nuestro Estado y de acuerdo al contenido de la cláusula **SEGUNDA inciso A)**, del contrato base de la acción.

**C).** El pago de la cantidad total de **\$28,500.00 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo del año 2020, a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales; así como los meses abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2020, a razón de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales en los términos de la cláusula **SEGUNDA** inciso "A", del contrato de arrendamiento base de la acción, más las que sigan causando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia del contrato base de la presente acción.

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

Precisando que como ya se mencionó en el resultando marcado con el número dos, la parte actora **XXXXXXXXXX**, en su escrito con número de cuenta **2083**, presentado en la Oficialía de Partes de este Órgano Jurisdiccional el once de noviembre de dos mil veinte, subsano la prevención hecha por auto de treinta de octubre de dos mil veinte y se **desistió** de las **prestaciones** marcadas en los inciso **D), E) y F).**

Por lo que de los hechos expuestos por la actora **XXXXXXXXXX** 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 **veintiuno de enero del dos mil veinte**, celebrado entre **XXXXXXXXXX**, en su carácter de "ARRENDADORA" y los hoy demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de de "ARRENDATARIO" y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de AVAL Y/O FIADOR, asimismo, de la **cláusula decima primera** del contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, se deduce que las partes pactaron que la vigencia del mismo sería de **doce meses**, el cual inició el **veintiuno de enero del dos mil veinte** al **veintiuno de enero de dos mil veintiuno**, respecto del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**; 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.

Sumado a que tal y como se deduce de las diligencias de emplazamiento de fecha **dos de junio de dos mil veintiuno**, que obran en el expediente en que se actúa, se notificó a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de **demandado principal** y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de **fiador**, este último quien se identificó plenamente y dijo ser la persona buscada, sin que se advierta de dicha actuación que los demandados justificaran con los recibos correspondientes o escritos de consignación, encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas.

Asimismo la parte **actora** ofreció entre otras probanzas las **documentales privadas**, consistentes diez recibos de arrendamiento consistentes en los meses de **enero** por la





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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
ESPECIAL DE DESAHUCIO

## PODER JUDICIAL

cantidad de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, marcado con el numero seriado de 1/12; **febrero** por la cantidad de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, marcado con el numero seriado de 2/12; el mes de **marzo** por la cantidad de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, marcado con el numero seriado de 3/12; **abril** por la cantidad de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, marcado con el numero seriado de **4/12**; el mes de **mayo** por la cantidad de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, marcado con el numero seriado de 5/12; el mes de **junio**, por la cantidad de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, marcado con el numero seriado de 6/12; el mes de **julio**, por la cantidad de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, marcado con el numero seriado de 7/12; el mes de **agosto**, por la cantidad de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, marcado con el numero seriado de 8/12; el mes de **septiembre** por la cantidad de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, marcado con el numero seriado de 9/12; el mes de **octubre** por la cantidad de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)**, marcado con el numero seriado de 10/12; documentales que se les **confiere valor probatorio pleno** de conformidad con lo dispuesto en 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 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 **enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre todos del dos mil veinte**, negándose a cubrirlos pese a múltiples requerimientos que refiere haberle hecho;

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

correspondía a los demandados **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX**, 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 ya que estos no contestaron la demanda incoada en su contra, ni opusieron excepciones, dicha circunstancia es suficiente para tener por acreditado que **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX**, han 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.**

**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 del demandado **XXXXXXXXXX**, desahogada en audiencia de **veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno**, misma en la que fue **declarado confesa**, de las posiciones calificadas de



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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
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

legales con excepción de las marcadas con el número cuatro, ocho, nueve y once de la cual se acreditó: Que, se celebró contrato de arrendamiento en fecha 21 de enero de 2020 del bien inmueble identificado como Departamento **XXXXXXXXXX**, con la C. XXXXXXXXXXXX Como arrendadora y usted como arrendamiento; Que en el momento de haber celebrado el contrato de arrendamiento, se encontraba en pleno conocimiento de los derechos y obligaciones que implicaba el arrendar del bien inmueble identificado como **XXXXXXXXXX**, aceptando en cumplir cabalmente todas y cada una de las cláusulas que integran el documento; Que omitió en liquidar en su totalidad las pensiones rentísticas desde el 20 de enero del 2020, es decir desde el primer mes que corría el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble identificado como **XXXXXXXXXX**; Qué el C. XXXXXXXXXXXX(**XXXXXXXXXX**) celebros el contrato como fiador y/o aval sobre el arrendamiento del inmueble identificado como **XXXXXXXXXX**, teniendo conocimiento de ser garante en obligaciones y responsabilidades legales mutuas por incumplimiento del arrendatario hoy codemandado, derivadas del documento citado a favor de la arrendadora y actora del presente juicio; Qué, acepto voluntariamente que la pensión rentística se aplicaría el monto mensual \$2,500.00 dos mil quinientos pesos 00/100 m.n. sobre los meses de enero, febrero y marzo, del dos mil veinte; y posteriormente se aplicaría la cantidad de \$3,000.00 tres mil pesos 00/100 m.n. los meses restantes de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre todos del dos mil veinte, sobre del inmueble identificado como **XXXXXXXXXX**; Qué el contrato de arrendamiento celebrado con la C. XXXXXXXXXXXX y el C. XXXXXXXXXXXX, con

vigencia de 12 meses, mismos que fenecían el 20 de enero del dos mil veintiuno; Qué omitió en su totalidad las rentas durante 18 meses que debió haber liquidado a la c. XXXXXXXXXXXX, arrendadora del inmueble identificado como **XXXXXXXXXX**; 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 administrada con las documentales privadas antes analizadas; en virtud de que dicha declaración constituye una confesión expresa de que efectivamente suscribió el 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 curso 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



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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
ESPECIAL DE DESAHUCIO

## PODER JUDICIAL

acreditada la falta de pago de las rentas por parte de los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador; **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 los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, a la **desocupación y entrega física, material y jurídica del inmueble materia de este juicio**, ubicado en **XXXXXXXXXX**, al haberse acreditado la falta de pago de más de tres mensualidades por parte de éstos; sin embargo, atendiendo a que en fecha once de agosto del año dos mil veintiuno, se entregó el mismo a la parte actora, como consta en autos, en consecuencia se declara legalmente hecha la entrega y desocupación del bien de referencia, así como legalmente hecha la posesión a la actora **XXXXXXXXXX**, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Atendiendo a que el inmueble materia del presente juicio ya ha sido puesto en posesión de la parte actora como se especificó en líneas precedentes, por ello es **improcedente** la pretensión marcada con el inciso "B" hecha valer por la parte actora en su escrito inicial de demanda, consistente en el lanzamiento de los demandados del inmueble que nos ocupa, ya que los demandado ya no se encuentran en posesión del citado inmueble materia del presente juicio.

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

Asimismo, referente a la pretensión marcada con el inciso “C”, habiendo quedado acreditado el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas convenidas, con apoyo en lo dispuesto por el artículo 1904 del Código Civil que establece: **“El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”**; resulta procedente condenar a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador al pago de **\$28,500.00 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, que es la suma de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **enero, febrero y marzo, de dos mil veinte** a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** y de los meses de **abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre todos de dos mil veinte, respectivamente**, a razón de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.) cada una**, así como las que se continuaron venciendo hasta el día once de agosto del año dos mil veintiuno, fecha en que se entregó al actor el inmueble dado en arrendamiento, **previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia**; lo anterior atendiendo a la prestación señalada con el inciso “C” que reclama la actora.

V. Por cuanto al pago de los **gastos y costas causadas** que el presente juicio origine, que se reclama en el inciso **G)**; toda vez que la presente sentencia es adversa a los intereses de los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158 en relación con el 156, ambos del Código Procesal Civil en vigor; resulta procedente **condenarlos** al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución, no así al pago de



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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
ESPECIAL DE DESAHUCIO

## PODER JUDICIAL

**costas** en virtud de la prohibición expresa que señalan los artículos **168** y **1047** del mismo ordenamiento.

**VI.** 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 **IV** 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 **XXXXXXXXXX**, acreditó su acción de desahucio y los demandados **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX**, no acreditaron estar al corriente en el pago de rentas que se le reclaman, ni comparecieron a juicio a oponer excepciones; por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio.**

**TERCERO.** Se **condena** a los demandados **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX**, a la **desocupación y entrega física, real, material y jurídica del bien inmueble arrendado** ubicado en **XXXXXXXXXX**, en favor de la parte actora **XXXXXXXXXX**, atendiendo a que en fecha once de agosto del año dos mil veintiuno, se entregó el mismo a la parte actora, como consta en autos, en consecuencia se declara legalmente hecha la entrega y desocupación del bien de referencia, así

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

como legalmente hecha la posesión a la actora, para todos los efectos legales a que haya lugar.

**CUARTO.** Se **condena** al demandado **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX**, al pago de la cantidad de **\$28,500.00 (VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, que es la suma de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **enero, febrero y marzo, de dos mil veinte** a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** y de los meses de **abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre todos de dos mil veinte**, a razón de **\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)** cada una, así como las que se continuaron venciendo hasta el día **once de agosto del año dos mil veintiuno**, fecha en que se entregó al actor el inmueble dado en arrendamiento, **previa liquidación que al efecto se formule en ejecución de sentencia.**

**QUINTO.** Se **declara improcedente** de la prestación solicitada en el inciso **B)**, por la parte actora, consistente en el lanzamiento del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**, de los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, en virtud de que ya no se encuentran en posesión del citado inmueble materia del presente juicio; en razón de lo expuesto en el considerando **IV** de la presente resolución.

**SEXTO.** Se **condena** a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiador, al pago de los **gastos** que se originen por concepto de ejecución erogados en esta instancia, por los motivos expuesto en el considerando **V** de este fallo.

**SEPTIMO.** Se **absuelve** a los demandados **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario y **XXXXXXXXXX también conocido como XXXXXXXXXXXX** en su





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

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXP. NÚM. 416/2020-1  
ESPECIAL DE DESAHUCIO

## PODER JUDICIAL

**carácter de fiador**, del pago de las **costas** generadas en la presente instancia, lo anterior de conformidad con el considerando **V** de la presente resolución.

**OCTAVO.** Se concede a los demandados un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que den cumplimiento voluntario a este fallo, apercibidos 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 Primera Secretaria de Acuerdos, Licenciada **CARMEN ALICIA BECERRIL SÁNCHEZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

*Logo*

Se hace constar que las firmas que aparecen, corresponden a la **sentencia definitiva** de fecha **veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno**, dictada en los autos del expediente **416/2020-1**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por **XXXXXXXXXX** contra **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX** también conocido como **XXXXXXXXXX**.

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.