



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

**VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **508/2021-1**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX** en su carácter de apoderadas legales de **XXXXXXXXXX** contra **XXXXXXXXXX**, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos; y,

### R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado con fecha **dieciocho de octubre de dos mil veintiuno**, compareció **XXXXXXXXXX** por conducto de sus apoderadas legales **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, demandando en la vía **Especial de Desahucio** a **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, las siguientes pretensiones:

“A) se requiera al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas generadas desde el mes de **MARZO** del actual hasta la fecha; así como de los servicios correspondientes al inmueble arrendado, tales como energía eléctrica y agua potable; en caso contrario la desocupación y entrega del bien material del bien arrendado, más las que se sigan venciendo hasta la total entrega del bien.

B) La desocupación y entrega del bien inmueble antes relacionado, en virtud del incumplimiento de la cláusula **OCTAVA** del contrato de arrendamiento de 01 de octubre de dos mil veinte por lo que debe requerírsele para que, dentro del término de 10 (**DIEZ**) días, proceda a desocupar y entregar al Arrendador por conducto de quien sus derechos representen el inmueble que ocupa, apercibido

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

de que, en caso de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento a su costa.

C) El pago de la cantidad de \$16,000.00 (DECISÉIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2021, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble antes relacionado; lo anterior a razón de lo pactado en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento de 01 de octubre de dos mil veinte, por la cantidad mensual de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N) por concepto de pensión rentística.

D) El pago de la cantidad de \$4,000.00 (CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.) que resulta por concepto de aplicar la cláusula SÉPTIMA del contrato base de la acción que establece que, en caso de que el arrendatario incurra en mora del 25 al 30 de cada mes, deberá cubrir la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N); mismos que equivalen al 25% (VEINTICINCO POR CIENTO) de la pensión rentística.

E) El pago de indemnización por la cantidad de \$7.600 (SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por incumplimiento a la cláusula VIGESIMA, del contrato base de la acción toda vez que el demandado Utiliza para fines comerciales el inmueble arrendado.

F) El pago de la cantidad de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de pena convencional, derivada de la cláusula VIGESIMA SEGUNDA, del contrato base de la acción.

G) Asimismo, se decreta embargo por la cantidad de \$33,600.00 (TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.). por concepto de rentas vencidas y del interés del 25% mensual, así como de la pena convencional y la indemnización pactada en el contrato base de la acción.

H) El pago de los daños y perjuicios que se ocasionan con motivo del presente juicio, así como los que en su caso se hayan provocado al inmueble arrendado.

I) El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente asunto.



**“2022, año de Ricardo Flores Magón.”**

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## **PODER JUDICIAL**

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

Relató los hechos en que funda su acción e invocó el derecho que estimó aplicable, los cuales aquí se tienen reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones.

2.- En auto de **veinte de octubre de dos mil veintiuno**, se previno a la parte actora, mediante escrito con número de cuenta **2883**, presentado en la Oficialía de Partes de este H. Juzgado el día veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, la parte actora por conducto de sus apoderadas legales **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, subsano la prevención verbal ordenada, precisando que solamente demanda de **XXXXXXXXXX** las prestaciones marcadas en el inciso a), b), c), g), e (i, del escrito inicial de demanda, siendo las siguientes:

**“A) se requiera al arrendatario para que en EL acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas generadas desde el mes de MARZO de actual hasta la fecha; así como de los servicios correspondientes al inmueble arrendado, tales como energía eléctrica y agua potable; en caso contrario la desocupación y entrega del bien material del bien arrendado, más las que se sigan venciendo hasta la total entrega del bien.**

**B) La desocupación y entrega del bien inmueble antes relacionado, en virtud del incumplimiento de la cláusula OCTAVA del contrato de arrendamiento de 01 de octubre de dos mil veinte por lo que debe requerírsele para que, dentro del término de 10 (DIEZ) días, proceda a desocupar y entregar al Arrendador por conducto de quien sus derechos representen el inmueble que ocupa, apercibido de que, en caso de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento a su costa.**

**C) El pago de la cantidad de \$16,000.00 (DECISÉIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2021, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble antes relacionado; lo anterior a razón de lo pactado en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento de 01 de octubre de dos mil veinte, por**

**la cantidad mensual de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N) por concepto de pensión rentística.**

**G) Asimismo, se decreta embargo por la cantidad de \$33,600.00 (TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.). por concepto de rentas vencidas y del interés del 25% mensual, así como de la pena convencional y la indemnización pactada en el contrato base de la acción.**

**I) El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente asunto.”**

**3.** Por auto de **veintisiete de octubre de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, 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 rentas, y de no hacerlo, se le previniera para que dentro del término de TREINTA DÍAS precediera a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectuaba; en ese mismo acto y en caso de que no justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas, se le embargaran bienes de su propiedad suficientes a garantizar la cantidad de \$16,000.00 (DIECISEIS MIL PESOS 00/100 M.N.), importe de la renta desde el mes de **marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre** todas del **dos mil veintiuno**, poniéndolos en depósito de la persona designada por el actor bajo su responsabilidad. Asimismo, que con las copias simples exhibidas, se corriera traslado para que en el término de **CINCO DÍAS** diera contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones que tuviera; asimismo, se ordenó requerirle para que señalara domicilio en esta Ciudad para oír y recibir notificaciones, **apercibiéndole** que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones aún las de carácter personal se le harían por medio del **Boletín Judicial**.



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

4. Con fecha **ocho de noviembre de dos mil veintiuno**, el Actuario de la adscripción, dio cumplimiento a lo ordenado por auto de veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, entendiendo la diligencia con el demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendataria; **sin que se decretara embargo alguno**.

5. Por auto de **dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno**, se tuvo en tiempo y forma al demandado **XXXXXXXXXX**, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, por hechas las manifestaciones y por opuestas sus defensas y excepciones que consideró pertinentes, así como por enunciadas las pruebas que a su parte corresponden para ser tomadas en cuenta en el momento procesal oportuno, ordenándose dar vista a la parte actora para que dentro del plazo de **tres días** manifestara lo que a su derecho conviniera;

6. Mediante auto de **treinta de noviembre de dos mil veintiuno**, se tuvo en tiempo y forma contestando a la parte actora la vista ordenada en auto de dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno; en ese mismo auto se señaló día y fecha para la audiencia de pruebas y alegatos, y se **admitieron** las pruebas ofrecidas por la parte **actora** consistentes en: **la documental privada** marcada con el número 1; **la documental pública** marcada con el número 2, relativa a la escritura pública 33,740 de fecha veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, consistente en un poder; se admitió la **confesional y declaración de parte** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**, marcadas con los números **3 y 4**; así como la **testimonial** marcada con el número 5 a cargo de **XXXXXXXXXX**; la **Instrumental de actuaciones** y la **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana**, marcadas con los números **6 y 7**, las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

Del demandado **XXXXXXXXXX**, se admitieron: la **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto legal y humana**, marcadas con el número **1, 2, 3**, las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica; la **testimonial** a marcada con el número **4**, ordenando requerir a la parte demandada para que redujera a dos testigos, con el apercibimiento que en caso de hacerlo esta autoridad lo haría en su rebeldía.

7. Con fecha **once de febrero del presente dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la **audiencia de pruebas y alegatos** prevista por el artículo **644-F** del Código Procesal Civil en vigor, y encontrándose debidamente preparada, se procedió al desahogó de la **confesional** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**, ofertada por la parte actora, se hizo constar que no compareció al desahogo de la misma el demandado, no obstante de encontrarse debidamente notificado como se desprende de autos, por lo que **se le declaró confeso** de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales; en el uso de la voz a la parte actora peticiono se señalara día y hora para el desahogo de la declaración de parte a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**, señalándose nueva fecha para tal efecto, asimismo en esa audiencia la apoderada legal de la parte actora se desistió por así convenir a sus intereses de la prueba testimonial a cargo de **XXXXXXXXXX**; asimismo se certificó que el demandado no dio cumplimiento al requerimiento ordenado en auto de treinta de noviembre de dos mil veintiuno, por lo que se le redujeron los testigos ofertados que en su inicio eran cuatro y se redujeron a dos **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, señalándose día y fecha para su desahogo



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

8. En la audiencia de **once de marzo de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la prueba declaración de parte del demandado **XXXXXXXXXX**, ofertada por la parte actora, en dicha audiencia se hizo constar que compareció la apoderada legal de la parte actora **XXXXXXXXXX** y su abogado patrono, así como la comparecencia del demandado **XXXXXXXXXX** y su abogado patrono, se abrió el interrogatorio presentado por la parte actora consistente en doce preguntas las cuales fueron calificadas de legales en su totalidad, se le concedió el uso de la voz al abogado patrono de la parte actora y adiciono cinco preguntas más al interrogatorio por lo que respondió el demandado el interrogatorio de dicha probanza. Una vez desahogada la declaración de parte del demandado se procedió con el desahogo de la testimonial ofrecida por la parte demandada a cargo de las testigos **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, se hizo constar que no comparecieron no obstante de estar debidamente notificadas, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado en auto dictado en la audiencia de once de febrero de dos mil veintidós, por lo que se **declaró desierta la prueba testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, ofrecida por el demandado. De conformidad con lo dispuesto por el artículo **500** del Código Procesal Civil en vigor, al no existir prueba alguna pendiente por desahogar, se procedió a pasar a la etapa de **ALEGATOS**, se tuvieron por hechos los alegatos que a su parte correspondieron tanto de la parte actora como del demandado; en tales consideraciones y atendiendo al estado procesal que guardaba el presente juicio y en relación a lo establecido por el artículo **502** del Código Procesal Civil en vigor, **se ordenó turnar los autos 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 las prestaciones reclamadas no superan la cuantía señalada para este Juzgado y el inmueble materia del arrendamiento base de la acción se encuentra dentro de la jurisdicción territorial de este Juzgado Menor; asimismo, en la **cláusula vigésima cuarta** del contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora como base de acción, las partes se sometieron expresamente a la Jurisdicción y competencia de los Tribunales de esta Ciudad.

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:

*“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*



**“2022, año de Ricardo Flores Magón.”**

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## **PODER JUDICIAL**

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

*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 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.



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

En ese tenor, en la especie, la legitimación procesal de las partes quedó plenamente acreditada, pues la actora **XXXXXXXXXX** compareció a juicio por conducto de sus apoderadas legales **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX** quienes acreditaron su personalidad con la exhibición de la escritura pública número treinta y tres mil setecientos cuarenta, expedida por **XXXXXXXXXX**, con firma delegada en el Consulado General de México en la Ciudad de Houston Texas, Estados Unidos de América, actuando en funciones de Notario Público, del que se desprende el poder conferido a **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, por parte de la señora **XXXXXXXXXX** y en virtud de que la misma no fue objetada se le confiere **valor probatorio pleno** en términos de lo dispuesto en el artículo 437 y 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, demandado **XXXXXXXXXX**, fue debidamente emplazado, quien compareció a juicio por su propio derecho 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 **uno de octubre de dos mil veinte**, exhibido por la parte actora como base de la presente acción, del cual se deduce que la actora **XXXXXXXXXX por conducto de su apoderada legal XXXXXXXXXX** celebró contrato de arrendamiento con el demandado **XXXXXXXXXX**, respecto del bien inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**; ya que de dicho documento se advierte la relación contractual entre la parte actora quien es la arrendadora y el demandado en su calidad de arrendatario, respecto del bien inmueble en líneas precedentes citado, con la que se acredita la legitimación procesal tanto activa como pasiva y en consecuencia supone la existencia de un derecho, que sólo puede ser materia de juicio y de análisis por el

órgano jurisdiccional si queda debidamente demostrado, por lo que en tal sentido, en la especie, se debe analizar si se encuentran acreditados los actos en que la parte actora funda su acción, y en consecuencia, el interés jurídico del actor en este juicio.

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. Toda vez que el demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, dio contestación a la demanda entablada en su contra, por sistemática se procede al estudio de las manifestaciones que vertió en la misma.

De la lectura del escrito de contestación del demandado **XXXXXXXXXX** se deduce que opone expresamente las **defensas y excepciones** consistentes en:

**“...FALSEDAD DE DECLARACIONES.-** Consistente en las declaraciones que hace en su demanda y que contradigan lo aquí expuesto.



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

**PLUS PETITIO.-** Porque a pesar de que el suscrito me encuentro al corriente de las rentas, la hoy actora solicita el pago de las mismas nuevamente.

**FALTA DE ACCIÓN Y CARENCIA DE DERECHO.-** Por los motivos plasmados en este escrito.

**NEGACIÓN DEL DERECHO.-** En cuanto a las disposiciones legales que cita la parte actora, niego que sean aplicables al presente caso, tal y como se acreditará posteriormente.

**LA DE PAGO.-** Toda vez que a la fecha no adeuda cantidad alguna, por concepto de pago de rentas vencidas...”

En primer término, y para estar en aptitud de iniciar el estudio de las defensas y excepciones aludidas, se hace mención que la Juzgadora 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."

Establecido lo anterior, respecto a las excepciones consistentes en **FALSEDAD DE DECLARACIONES, FALTA DE ACCIÓN Y CARENCIA DE DERECHO, NEGACIÓN DEL DERECHO y PLUS PETITIO**, 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, el excepcionante deberán estarse 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



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

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 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...”

Asimismo 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: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 54, Junio de 1992, Materia(s): Común, Tesis: VI. 2o. J/203, Página: 62, que versa:

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

Por cuanto a la excepción consistente en la **DE PAGO**, que la misma hace valer, aludiendo que a la fecha no adeuda cantidad alguna por concepto de pago de rentas vencidas. Asimismo en las manifestaciones realizadas en su capítulo de hechos de su escrito de contestación de demanda en la que manifiesta que no adeuda ninguna cantidad por concepto de renta, lo que acreditara en su momento procesal oportuno indicando que se han pagado las rentas a la actora **XXXXXXXXXX**, siempre en presencia de testigos



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

indicando los nombres de **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**.

Acorde a lo anterior, 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.”**

Previo analizar las probanzas admitidas por el demandado, cabe resaltar que esta juzgadora no pasa desapercibido el hecho que al admitir las probanzas por auto de treinta de noviembre de dos mil veintiuno, los numeros que las admiten es diverso al escrito de contestación de demanda y corresponden al escrito que presento en su incidente de nulidad de emplazamiento el demandado, esto atendiendo a que en el expediente se encontraba mal costurado, pero tomando en consideración que no se dejó en estado de indefensión al demandado, ya que se advierte que las probanzas admitidas por su parte corresponden a todas y cadauna de las pruebas que el oferto en su escrito de contestación de demanda y máxime que todas se desahogaron conforme a derecho y con las formalidades que la ley establece y que no se violenta ninguna garantía procesal del demandado, aunado a ello dicho auto no fue impugnado por la parte demandada quedando firme; asentado ese punto y tomando en consideración que las probanzas que oferto **XXXXXXXXXX** a efecto de acreditar sus defensas y excepciones, en su escrito de contestación de demanda, ofreció diversas probanzas, de las cuales **se admitieron**: la **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto legal y humana**, las cuales se desahogan por

su propia y especial naturaleza jurídica; la **testimonial** a cargo de **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, como ya se mencionó se le apercibió por auto dictado en el **treinta de noviembre de dos mil veintiuno** para que redujera a dos testigos, con el apercibimiento que en caso de hacerlo esta autoridad lo haría en su rebeldía, desacatando dicho apercibimiento el demandado, no obstante de encontrarse debidamente notificado; por lo anterior en auto dictado en la audiencia desahogada el **once de febrero de dos mil veintidós**, se le hizo efectivo el apercibimiento dictado en auto treinta de noviembre de dos mil veintiuno, y se redujeron sus testigos ofrecidos admitiéndose el testimonio de **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, en audiencia celebrada el once de marzo de dos mil veintidós se hizo constar, que no presentó a sus testigos **declarándose desierta** dicha probanza, por causas imputables a su oferente.

Asimismo, en cuanto a las pruebas **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana** y la **instrumental de actuaciones** que ofreció el demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, a la mismas se les otorga valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **493, 494, 495, 498 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, sin embargo de las constancias que corren agregadas en autos, no se advierten elementos de convicción que aporten credibilidad a su dicho y que acrediten los hechos en que fundan las excepciones y defensas que opuso, ni tampoco justificó de manera alguna estar al corriente de los pagos de rentas que se le reclama.

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



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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.”

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 administrativamente, 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 defensas y excepciones** que opuso el demandado **XXXXXXXXXX**, concluyendo que las probanzas ofertadas por el demandado, no son suficientes para acreditar sus manifestaciones, ya que no acredita el haber cubierto ni una de las rentas que se le reclaman o haber realizado consignación alguna respecto del pago de pensiones rentísticas que le son reclamadas en este juicio y que son la base de la acción de desahucio de la parte actora.

Una vez analizadas las defensas y excepciones hechas valer por el demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario; conviene pronunciarse respecto de la **legitimación en la causa**, la cual quedó debidamente acreditada en autos mediante el

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

contrato de arrendamiento de fecha **uno de octubre de dos mil veinte**, exhibido por la parte actora como base de la presente acción, del cual se deduce que la actora **XXXXXXXXXX** por conducto de su apoderada legal **XXXXXXXXXX** celebró contrato de arrendamiento con el demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble consistente en **XXXXXXXXXX**; al cual se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo **436, 445 y 490** del Código Procesal Civil, en virtud de haber sido plenamente reconocido por la parte actora y el demandado **XXXXXXXXXX**; con lo cual que queda debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva de las partes, arrendadora y arrendataria, y la obligación de las mismas de cumplir cabalmente en los derechos y obligaciones derivados de dicho contrato.

**V.** Toda vez que el demandado **XXXXXXXXXX**, compareció a juicio, así también, de las constancias que corren agregadas, se advierte que el mismo no ha hecho pago de las prestaciones reclamadas, no obstante el emplazamiento realizado al mismo el día **ocho de noviembre 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, el artículo **1875** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos que señala:

**“...Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto...”.**



**“2022, año de Ricardo Flores Magón.”**

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## **PODER JUDICIAL**

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

Por su parte, 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** y **XXXXXXXXXX** en su carácter de apoderadas legales de **XXXXXXXXXX**, promueve juicio de desahucio y reclama de **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, las pretensiones descritas en el resultando número uno de esta resolución, los cuales fueron precisados mediante escrito 2883 de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno consistentes en:

**"A) se requiera al arrendatario para que en EL acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas generadas desde el mes de MARZO de actual hasta la fecha; así como de los servicios correspondientes al inmueble arrendado, tales como energía eléctrica y agua potable; en caso contrario la desocupación y entrega del bien material del bien arrendado, más las que se sigan venciendo hasta la total entrega del bien.**

**B) La desocupación y entrega del bien inmueble antes relacionado, en virtud del incumplimiento de la cláusula OCTAVA del contrato de arrendamiento de 01 de octubre de dos mil veinte por lo que debe requerírsele para que, dentro del término de 10 (DIEZ) días, proceda a desocupar y entregar al Arrendador por conducto de quien sus derechos**

representen el inmueble que ocupa, apercibido de que, en caso de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento a su costa.

C) El pago de la cantidad de \$16,000.00 (DECISÉIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2021, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble antes relacionado; lo anterior a razón de lo pactado en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento de 01 de octubre de dos mil veinte, por la cantidad mensual de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N) por concepto de pensión rentística.

G) Asimismo, se decreta embargo por la cantidad de \$33,600.00 (TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.). por concepto de rentas vencidas y del interés del 25% mensual, así como de la pena convencional y la indemnización pactada en el contrato base de la acción.

I) El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente asunto.”

Precisando que como ya se mencionó en el resultando marcado con el número dos, la parte actora **XXXXXXXXXX**, por conducto de sus apoderadas legales **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, en su escrito con número de cuenta **2883**, presentado en la Oficialía de Partes de este Órgano Jurisdiccional el veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, subsana la prevención hecha por auto de veinte de octubre de dos mil veintiuno y se **desistió** de las **prestaciones** marcadas en los inciso **d), e), f) y h)**.

De los hechos expuestos por la actora en su escrito inicial de demanda, se advierte que la misma funda su acción en base al contrato de arrendamiento exhibido como base de acción, de fecha **uno de octubre de dos mil veinte**, del cual se deduce que dicha **XXXXXXXXXX** por medio de su representante y apoderada legal **XXXXXXXXXX** celebró contrato de arrendamiento con el



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble consistente en **XXXXXXXXXX** y de la cláusula **III** del mismo, se deduce que las partes pactaron que el término del referido contrato de arrendamiento sería de **DOCE MESES para ambas partes; “a partir del día primero de noviembre del año dos mil veinte, por lo que concluirá el día primero de noviembre del año dos mil veintiuno”**, documental privada a la cual se le otorga **valor y eficacia probatoria pleno** 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 la diligencia de emplazamiento de fecha **ocho de noviembre de dos mil veintiuno**, que obra en el expediente en que se actúa, se notificó al demandado **XXXXXXXXXX**, quien se identificó plenamente y dijo ser la persona buscada, sin que se advierta de dicha actuación que el demandada justificara con los recibos correspondientes o escritos de consignación, encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas.

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 le adeuda rentas, correspondía al demandado **XXXXXXXXXX**, acreditar lo contrario, en virtud de que la omisión de pago constituye un hecho negativo que revierte la prueba en su contra tal como lo establece el artículo **386** de Código Procesal Civil en vigor, lo que en la especie no aconteció, ya que si bien el demandado **XXXXXXXXXX** compareció al presente juicio, cierto es también que durante el procedimiento no acreditó estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que se le

reclaman, ni con recibos de pago, ni con certificados de entero, limitándose a referir en su escrito de contestación que no incumplió en el pago de las mismas, sin acreditarlo, por lo tanto lo cierto es que **el demandado ha omitido el pago total de las rentas que se les reclaman en presente juicio.**

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.”

Aunado a lo anterior, obra en autos la **confesional** ofrecida por la parte actora, a cargo del demandado **XXXXXXXXXX**, en su carácter de arrendatario, y ante la incomparecencia injustificada de la misma **se le declaró confeso** de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales, arrojando medularmente la probanza en mención que la demandada aludida reconoce: Que con fecha 01 de octubre del 2020 si, celebró contrato de



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

arrendamiento con la C. **XXXXXXXXXX**; Que el contrato a que se refiere la pregunta primera de este interrogatorio se celebró respecto de una sola parte del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**; Que la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento citado, se obligó a pagar el primer día de cada mes, la cantidad de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de renta; Que se pactó en la Cláusula Séptima que las rentas se incrementarían a razón de un 25% por concepto de interés moratorio; Que desde el mes de marzo del 2021 se ha abstenido de realizar deposito o pago alguno por concepto de renta; Que a la fecha se ha abstenido de depositar las mensualidades rentísticas dentro del plazo señalado en el Contrato base de la acción; Que ocupa más de una parte del bien inmueble dado en arrendamiento; Que el contrato base de la acción es únicamente en cuanto a una sola parte del bien inmueble antes mencionado; Que a la fecha ha sido omiso en pagar la cantidad que resulta de interés moratorio por el incumplimiento de pago en los términos pactados en el contrato base de la acción; circunstancias que implican la aceptación de un hecho susceptible de producir consecuencias jurídicas, así como la existencia de la relación contractual, a la que se le **otorga valor y eficacia probatoria** en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, por no existir prueba en contrario que la desvirtúe, aunado a que la misma se encuentra adminiculada con el contrato de arrendamiento de fecha uno de octubre de dos mil veinte; 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 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.

Sirve de apoyo a lo anterior la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, registrada con el número 167289, correspondiente a la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Mayo de 2009, página 949, cuyo rubro y texto indican:

**CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.** La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que **establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo,** sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión,



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.

Así también, obra en actuaciones, la **declaración de parte** a cargo del demandado **XXXXXXXXXX** desahogada en audiencia de once de marzo de dos mil veintiuno, en dicha audiencia se presentó un interrogatorio con doce preguntas las cuales fueron calificadas de legales en su totalidad de las que se advierte:

1.- Si con fecha uno de octubre del dos mil veinte celebró contrato de arrendamiento con la C. **XXXXXXXXXX**. **Respuesta: No**

2.- Respecto de que bien se celebró el contrato de arrendamiento antes mencionado. **Respuesta: No, según tengo entendido lo hice con otra persona, con el señor que se llama XXXXXXXXXXXX.**

3.- Sí el contrato a que se refiere la pregunta primera de este interrogatorio se celebró respecto de una sola parte del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**. **Respuesta: Pues si rente toda la propiedad.**

4.- Si ocupa más de una sola parte del bien dado en arrendamiento. **Respuesta: Toda la casa.**

5.- Si en la cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento citado, se obligó a pagar el primer día de cada mes, la cantidad de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de renta. **Respuesta: Me rentaron en dos mil quinientos la propiedad.**

6.- Si se pactó en la Cláusula Séptima que las rentas se incrementarían a razón de un 25% por concepto de interés moratorio. **Respuesta: Desconozco.**

7.- Si desde el mes de marzo del 2021 se ha abstenido de realizar deposito o pago alguno por concepto de renta. **Respuesta: Falso.**

8.- Si tiene documento alguno con el que pueda acreditar haber pagado las mensualidades rentísticas dentro del plazo señalado en el Contrato base de la acción. **Respuesta: No, porque pagaba en efectivo la renta, no me dieron vouchers.**

9.- Si tiene documento alguno con el que pueda acreditar que ha pagado la mora en que ha incurrido. **Respuesta: No, tengo recibos de agua, y luz únicamente.**

10.- Por qué razón ha omitido pagar las rentas que se relaman en la demanda dentro del plazo pactado. **Respuesta: No, siguen yendo a cobrarme, no me negado a pagar.**

11.- Por qué razón se ha abstenido de pagar la cantidad correspondiente a la mora en que ha incurrido. **Respuesta: No me he negado, sigo pagando.**

12. Por qué razón se ha abstenido de pagar hasta la fecha los aumentos anuales. **Respuesta: No me han aumentado nada, sigo pagando lo mismo dese que me rentaron, siendo todo lo que tengo que manifestar.**

El abogado patrono de la parte actora adiciono las siguientes preguntas:

1.- Que diga si conoce a la C. **XXXXXXXXXX Respuesta: No**

2.- Que diga porque razones conoce a la XXXXXXXXXXXX.

**Respuesta: No**

3.- ¿Que diga que tiempo tiene de conocer a la XXXXXXXXXXXX.

**Respuesta: No, se quien sea.**

4.- ¿que diga porque motivos conoce el domicilio ubicado en XXXXXXXXXXXX. **Respuesta: Ahí vivo.**

5.- ¿Que diga que tiempo tiene en el domicilio ubicado en **XXXXXXXXXX. Respuesta: Un año.**

De esta probanza se advierte que en la pregunta ocho en al que el demandado no tiene documento alguno con el que pueda acreditar haber pagado las mensualidades rentísticas dentro del



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

plazo señalado en el Contrato base de la acción, aludiendo que pagaba en efectivo la renta, y no le daban vouchers, similar respuesta dio en la pregunta marcada con el número nueve en la que respondió que no tiene documento alguno con el que pueda acreditar que ha pagado la mora en que ha incurrido, asimismo el demandado acepta que rento toda la propiedad y en la cuatro hace mención que se encuentra ocupando toda la casa, al ser cuestionado en la pregunta doce del porqué ha omitido realizar el pago de las pensiones rentísticas el demandado negó el hecho de adeudar dichas rentas, pero dado que no acredito con medio alguno el haberlas realizado y no hay prueba en conjunto con la cual concatene su dicho respecto de esa manifestación, esta probanza en nada beneficia al demandado; por tanto a dicha declaración se le **otorga eficacia probatoria** en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, así como a lo dispuesto en el artículo **386** de Código Procesal Civil en vigor, que indica que las partes asumirán la carga de la prueba de sus afirmaciones.

Ahora bien no pasa desapercibido que en el escrito inicial de demanda la parte actora refiere que ambas partes celebraron contrato de arrendamiento respecto del bien ubicado en el **XXXXXXXXXX**, tal como se encuentra establecido en el contrato de arrendamiento de fecha uno de octubre de dos mil veinte, sin embargo en el escrito inicial de demanda hace la precisión de que ambas partes de mutuo acuerdo de manera verbal acordaron que para mayor comodidad el demandado podía utilizar **XXXXXXXXXX**, concatenado a lo anterior el demandado en su declaración de partes en las respuestas dadas al interrogatorio que se le formulo en la tres y cuatro, manifestó; que el contrato a que se refiere la pregunta primera de este interrogatorio se celebró respecto de una sola parte del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX** **y manifestó que si rento toda la propiedad**, aunado a ello en la

pregunta marcada con el número cuatro en la que le preguntaron, si ocupaba más de una sola parte del bien dado en arrendamiento, contesto **toda la casa, lo que nos da que el demandado reconoce ante la presencia judicial que se encuentra ocupando todo el inmueble materia de la Litis**, por lo anterior se entiende que ambas partes dieron el consentimiento mutuo para el uso de la totalidad del inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**.

Por último la parte actora oferto las pruebas **presuncional** en su doble aspecto **legal y humana** y la **instrumental de actuaciones**, a la mismas se les **otorga valor probatorio** pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos **493, 494, 495, 498 y 499** del Código Procesal Civil en vigor, sin embargo de las constancias que corren agregadas en autos, ello al estar en presencia de actuaciones judiciales y de presunciones que surgen a partir de un hecho acreditado no debe desestimarse que para poder estar en posibilidades de establecer la presuncional, debe ser a partir de un hecho acreditado, lo cual desde luego acontece en el presente asunto, pues ha quedado debidamente probada la acción intentada por la parte actora; y con respecto a la instrumental de actuaciones, ésta se encuentra acreditada al constituirse con todas las constancias que obran en autos.

A mayor abundamiento la tesis VI 2o. C389 C, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del sexto circuito, y publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, visible en el Tomo XX, agosto de 2004, en su página 1657 y que es del tenor siguiente:

**“PRUEBA PRESUNCIONAL HUMANA. PARA ESTABLECERLA ES IMPRESCINDIBLE QUE LA INFERENCIA JUDICIAL SE REALICE A PARTIR DE UN HECHO PLENAMENTE ACREDITADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** El artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla establece: "Presunción es la consecuencia que la ley



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

o el Juez deducen de un hecho conocido, para averiguar la verdad de otro desconocido; la primera se llama legal y la segunda humana.". En tales condiciones, para establecer una presunción, en este caso humana, por provenir del juzgador y no de la ley, es imprescindible que la inferencia judicial se realice a partir de un hecho plenamente acreditado y no de la misma presunción, pues hacerlo, claramente invierte el orden lógico en que la norma transcrita está redactada. Dicho en otras palabras, la ley señala que la presunción nace de un hecho probado y no que un hecho no probado nace de la presunción, lo cual es entendible, porque de otro modo se caería en el extremo de estimar como ciertos hechos conceptuados únicamente en el intelecto del Juez, lo que evidentemente resulta incompatible con la pretensión de búsqueda de la verdad real consignada en el artículo 443 de la legislación procesal invocada". A la luz de las consideraciones anteriores, a criterio de este Juzgador, existen elementos de prueba suficientes para tener por acreditada la falta de pago total de las rentas por parte de las demandadas **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendataria y **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX** en su carácter de fiadora; **en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora.**

En las prestaciones reclamadas por la parte actora en el inciso A) requiere a este órgano jurisdiccional *"se requiera al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas generadas desde el mes de MARZO del actual hasta la fecha; así como de los servicios correspondientes al inmueble arrendado, tales como energía eléctrica y agua potable; en caso contrario la desocupación y entrega del bien material del bien arrendado, más las que se sigan venciendo hasta la total entrega del bien"*, cuestión que ya fue otorgada y ordenada por auto de exequendo de veintisiete de octubre de dos mil veintiuno.

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 del demandado **XXXXXXXXXX**, **en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por la parte actora XXXXXXXXXXXX**, por conducto de sus apoderadas legales **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, aunado a lo anterior se acredita que el demandado se encuentra habitando el inmueble ubicado en **XXXXXXXXXX**.

Por consiguiente, respecto a la pretensión marcada con el inciso **B)**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **644-H** del Código Procesal Civil en vigor; **se condena** al demandado **XXXXXXXXXX** en su carácter de arrendatario a la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, ubicado en **XXXXXXXXXX**.

En tal tesitura, y tomando en consideración que el demandado **XXXXXXXXXX**, fue emplazado el día **ocho de noviembre de dos mil veintiuno**, puede afirmarse que el término de **treinta días hábiles** que se le concedió por auto de **veintisiete de octubre de dos mil veintiuno**, para la desocupación del bien inmueble arrendado, venció el día **once de enero de dos mil veintidós**; 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 al demandado **XXXXXXXXXX**, a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado **XXXXXXXXXX**, 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



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

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 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** al demandado **XXXXXXXXXX** al pago de **\$16,000.00 (DIECISÉIS MIL 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 marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre todas del dos mil veintiuno, a razón de **\$2,000.00 (DOS MIL 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 por el demandado, más las que se sigan venciendo **hasta la total desocupación y/o hasta la fecha en que se ponga en posesión del inmueble objeto del desahucio a la parte actora**, previa liquidación que al efecto realice la parte actora en ejecución de sentencia.

Ahora bien por cuanto a la pretensión marcada con el inciso G) requerida por el actor en su escrito inicial de demanda, relativo a que se **decrete embargo por la cantidad de \$33,600.00 (TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**. por concepto de **rentas vencidas y del interés del 25% mensual, así como de la pena convencional y la indemnización pactada en el contrato base de la acción**; se **declara improcedente** se **absuelve** al demandado **XXXXXXXXXX** de la misma, atendiendo la naturaleza del juicio que nos ocupa, dicha prestación es materia de diverso juicio, en

consecuencia se **declara improcedente** la prestación marcada en el inciso **G)**, por lo que se dejan a salvo sus derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.

**VII.** Por cuanto al pago de los **gastos y costas causadas** que el presente juicio origine, que se reclama en el inciso **I)**; toda vez que la presente sentencia es adversa a los intereses del demandado **XXXXXXXXXX**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158** en relación con el **156**, ambos del Código Procesal Civil en vigor; resulta procedente **condenarlo** 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 Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado es competente para conocer y fallar el presente asunto y la vía es correcta.



“2022, año de Ricardo Flores Magón.”

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## PODER JUDICIAL

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

**SEGUNDO.** La parte actora **XXXXXXXXXX**, por conducto de sus apoderadas legales **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX**, acreditó su acción de desahucio y el demandado **XXXXXXXXXX**, no acreditó estar al corriente en el pago de rentas que se le reclaman, aún y cuando compareció a juicio, y opuso defensas y excepciones no las acreditó; por lo tanto, **se declara procedente la acción de desahucio.**

**TERCERO.** Se condena al demandado **XXXXXXXXXX**, a la desocupación y entrega real, material y jurídica del bien inmueble arrendado ubicado en **XXXXXXXXXX**, en favor de la parte actora.

**CUARTO.** Se condena al demandado **XXXXXXXXXX**, al pago de la cantidad de **\$16,000.00 (DIECISÉIS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, que es la suma de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de dos mil veintiuno** a razón de **\$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales **cada una.**

**QUINTO.** De igual manera, se condena a **XXXXXXXXXX**, al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo a razón de **\$2,000.00 (DOS MIL 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 **absuelve** al demandado **XXXXXXXXXX**, del pago de la cantidad de **\$33,600.00 (TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, por concepto de rentas vencidas y del interés del **25% mensual**, así como de la pena convencional y la indemnización pactada en el contrato base de la acción generadas en la presente instancia, lo anterior de conformidad con el considerando **VI** de la presente resolución.

**SEPTIMO.** Se **condena** al demandado **XXXXXXXXXX**, 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.

**OCTAVO.-** Se **absuelve** al demandado **XXXXXXXXXX**, del pago de las **costas** generadas en la presente instancia, lo anterior de conformidad con el considerando **VII** de la presente resolución.

**NOVENO.** Se concede al demandado **XXXXXXXXXX** un plazo de **CINCO DÍAS**, contado a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, para que dé cumplimiento voluntario a este fallo, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

**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.

lxqo

*Se hace constar que las firmas que aparecen, corresponden a la **sentencia definitiva** de fecha **veinticuatro de marzo dos mil veintidós**, dictada en los autos del expediente **508/2021-1**, relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por **XXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXX** en su carácter de apoderadas legales de **XXXXXXXXXX** contra **XXXXXXXXXX**, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Primero Menor en Materia Civil y Mercantil de la Primera Demarcación Territorial del Estado de Morelos.*



**“2022, año de Ricardo Flores Magón.”**

ESPECIAL DE DESAHUCIO.  
EXPEDIENTE 508/2021-1.  
SENTENCIA DEFINITIVA.

## **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 **2022** se hizo la publicación de Ley de la resolución que antecede.- Conste.

En \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de **2022** a las doce horas del día, surtió sus efectos la notificación a que alude la razón anterior.- Conste.