



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Cuernavaca, Morelos, **veintiséis de abril de dos mil veintiuno.**

V I S T O S.- Para resolver en **definitiva** los autos del expediente **66/2021** relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por ***** contra ***** y ***** , radicado en la **Primera Secretaria**, y;

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado el **veinticinco de marzo de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común a los Juzgados Civiles del Primer Distrito Judicial del Estado, al que correspondió el folio 201 y que por turno correspondió conocer a éste Juzgado, compareció ***** demandando en la vía **ESPECIAL DE DESAHUCIO** de ***** y ***** , las siguientes prestaciones:

"a) Requiera a la arrendadora para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago total de las rentas de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veinte, enero, febrero y marzo del año dos mil veintiuno, a razón de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales cada uno, que hacen un total de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) más IVA, en caso contrario la desocupación y entrega material del bien arrendado, más las rentas que se sigan venciendo hasta la total entrega del bien.

b) La cantidad que resulte por concepto del 3% diarios de intereses moratorios sobre los saldos insolutos que adeude hasta la fecha más los que se sigan venciendo, por la mora en que ha incurrido y que siga incurriendo hasta el cumplimiento total de sus obligaciones contenidas en la cláusula segunda del contrato base de la acción y en caso de que el pago se reciba mediante cheque y éste no se cubierto en la institución bancaria correspondiente, EL ARRENDATARIO

deberá pagar 20% del monto del título no cubierto a LA ARRENDADORA por concepto de pena establecida en la ley.

c) La entrega y acreditación correspondiente respecto de los documentos de pagos de los servicios no cubiertos vinculados al inmueble rentado hasta la fecha de entrega del mismo o en su caso la cantidad que resulte or concepto del pago de servicios, en términos de la Cláusula Décima Segunda del Contrato base de la acción, correspondientes al agua, luz, teléfono o cualquier otro servicio que se haya contratado por LA ARRENDATARIA.

d) Se prevenga para el caso de que o acredite estar al corriente en el pago de las rentas, que dentro del término de 60 (SESENTA) días proceda a desocupar y entregar al ARRENDADOR el inmueble que ocupa, apercibido que en caso de no hacerlo, se procederá su lanzamiento a su costa.

e) El incremento y pago de la cantidad correspondiente al 100% que resulte de la renta que le corresponda por cada mes si sigue ocupando la localidad, una vez fenecido el plazo estipulado del Contrato base de la acción, en términos de la Cláusula sexta del Contrato base de la acción.

d) La cantidad que resulte por concepto del pago de servicios en términos de la cláusula décima segunda de contrato base de la acción, que no acredite la arrendataria haber cubierto oportunamente.

f) La exhibición y entrega de la póliza de seguros de responsabilidad civil y por daños a terceros a nombre de LA ARRENDADORA, en términos de la Cláusula Décima Primera del documento base de la acción.

g) El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio.

Manifestó como hechos los que se desprenden de su escrito inicial de demanda los que aquí se dan por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

2.- Por auto del **veintinueve de marzo de dos mil veintiuno**, se admitió a trámite la demanda interpuesta en la vía y forma correspondiente, decretándose auto de ejecución, ordenándose requerir a los demandados para que al momento de la diligencia exhibiera los recibos para acreditar que se encuentra al corriente de la pensiones rentísticas del bien inmueble materia de la presente litis, y en caso de no hacerlo, se le previno para que dentro del término de sesenta días hábiles procediera a desocupar el bien inmueble, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectuara en ese mismo acto, corriéndole traslado para que en el término de cinco días diera contestación a la litis intentada en su contra, emplazamiento que tuvo verificativo en diligencia del **siete de abril del año en curso**.

3.- Mediante auto de **veintiuno de abril de dos mil veintiuno**, se declaró la rebeldía en que incurrieron los demandados, al no haber dado contestación a la demanda incoada en su contra; ordenándose que las subsecuentes notificaciones se le practicarán por medio de Boletín Judicial que edita el Poder Judicial del Estado de Morelos; y por permitirlo el estado procesal del sumario, se ordenó turnar los autos a la vista de la Juzgadora para dictar la sentencia definitiva correspondiente, la cual en este acto se dicta, al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- COMPETENCIA.

Este juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto por los artículos **30, 31, 34 fracción III** del Código Procesal Civil del

Estado y **67, 68** fracción **I** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos; en virtud de que la cuantía del presente asunto se encuentra dentro del rango de la fijada para su conocimiento y el inmueble materia del contrato de arrendamiento base de la acción se encuentra dentro de su jurisdicción territorial; aunado a que ambos contratantes fijaron como jurisdicción de competencia para el caso de incumplimiento del básico de acción, los Tribunales de Cuernavaca, Morelos.

II. VÍA.

La vía de juicio especial de desahucio es la procedente de conformidad con los artículos **266**, fracción **II** y **644 A**, del ordenamiento adjetivo de la materia, porque la pretensión principal es la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de más de tres pensiones rentísticas.

III.- LEGITIMACIÓN.

En este apartado es oportuno señalar que la Ley Procesal de la materia, establece una serie de condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción, mismas que, lo ha sostenido nuestro máximo Tribunal de Justicia, deben ser analizadas de oficio, por constituir presupuestos procesales sin los cuales no puede dictarse sentencia, tal como lo dispone la siguiente tesis **jurisprudencial** sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Julio de 2001. Pág. 1000, que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia a favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho substancial; es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados."

Al efecto es pertinente señalar que los artículos **179** y **191** del Código Procesal Civil en vigor precisan:

"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."

"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 la disposición antes citada se deduce lo que en la doctrina se ha denominado como legitimación "ad causam" y la legitimación "ad procesum"; que son situaciones jurídicas distintas.

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

La segunda, constituye un presupuesto procesal que está vinculado con la capacidad, potestad o facultad de una persona, para comparecer en juicio a nombre o en representación de otra persona y cuyo estudio

necesariamente debe hacerse previo a analizar el fondo del asunto.

En ese tenor, en la especie, la legitimación procesal de las partes quedó plenamente acreditada, pues tanto la parte actora como la demandada, comparecieron a juicios por su propio derecho, sin que durante el procedimiento se haya acreditado limitación alguna a sus capacidades de ejercicio.

Además de que la parte actora ***** **representada por ******* acreditó su personalidad con las copias certificadas de la escritura pública número ***** de fecha veinte de abril de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; en la que consta la Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada ***** , advirtiéndose además que ***** es el Administrador Único de la misma.

Por cuanto a la legitimación en la causa, cabe señalar que conforme al artículo **1875** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, 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.

En la especie dicha disposición se encuentra configurada, puesto que la actora funda su acción en un contrato de arrendamiento de fecha **treinta de agosto de dos mil diecinueve**, del que se deduce que *****y ***** y ***** **en su carácter de fiador**, se comprometieron la primera, a conceder el uso o goce del bien inmueble ubicado en ***** , y la segunda, como arrendataria y fiador a



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

pagar, por ese uso, el precio cierto fijado en el mismo contrato; por lo que puede decirse válidamente que en base al referido contrato queda acreditada la legitimación activa de la actora para reclamar el pago de las pensiones rentísticas convenidas y la consecuente obligación de la demandada de responder de dicho pago.

Por otra parte, la legitimación en la causa de la parte actora, también queda acreditada con la **autorización de arrendamiento**, otorgada por ***** en su carácter de propietario del inmueble otorgado en arrendamiento, misma que otorgo a ***** **representada por *******, en fecha quince de agosto de dos mil diecinueve.

Documentales mencionadas a las que se les concede valor probatorio pleno en términos del artículo **490** en relación con el **444** del Código Procesal Civil, en virtud de no haber sido impugnado por los demandados, máxime que contrario a ello la demandada reconoce plenamente haber suscrito el básico de la acción.

IV.- LA ACCIÓN.

No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de fondo de la acción principal.

Al efecto, 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 *********, reclama La desocupación y entrega del inmueble ubicado *********; el pago de la cantidad de **\$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** correspondiente a la renta de los meses de **SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, ENERO, FEBRERO Y MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO**; el pago por concepto de 3% diarios de intereses moratorios sobre los saldos insolutos, que adeuda a la fecha más los que se sigan venciendo, el pago de la cantidad que resulte del 100% mensual de la renta establecida en términos de la cláusula sexta para el caso de que continúe ocupando el bien sin acuerdo alguno; el pago de los servicios, la entrega de los recibos de pago de los servicios, así como de la póliza de seguro de responsabilidad civil y por daños a terceros; la entrega y desocupación del in mueble, así como el pago de los gastos y costas; manifestando como hechos esencialmente:

- Que el *treinta y uno de agosto de dos mil diecinueve, celebros contrato de arrendamiento con la demandada, que dicho contrato tenía una vigencia de un año.*
- Que el arrendatario se obligó a pagar al arrendador la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 m.n.) mensuales, por concepto de rentas, más el impuesto el valor agregado según lo establecido en el contrato.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

- Que sin justificación alguna la ARRENDATARIA dejó de pagar las rentas que se le reclaman, así como el porcentaje que corresponde de la mora.
- Que el demandado se ha abstenido de entregarle los recibos de pagos de los servicios y la póliza de seguro de responsabilidad civil y por daño a terceros.
- Que el demandado a incumplido el contrato de arrendamiento, y lo que deriva de ello es la rescisión del mismo.

Ahora bien, los demandados ***** y ***** no comparecieron a juicio y por tanto no opusieron excepciones y defensas.

El artículo **1875** del Código Civil vigente en el Estado de Morelos 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..."

En la especie dicha disposición se encuentra configurada, puesto que del contrato de arrendamiento exhibido por la actora, se deduce que desde el **treinta de agosto de dos mil diecinueve**, el actor ***** y los demandados ***** y ***** en su carácter arrendatario y fiador, se comprometieron el primero, a conceder el uso o goce del inmueble sito en *****; y el segundo, como arrendatario, a pagar por ese uso el precio cierto fijado en el mismo contrato; así como la obligación del fiador en caso de incumplimiento del contrato como se aprecia de básico de acción, con lo que queda acreditada el hecho que refiere el actor, en relación a la celebración del contrato de arrendamiento; documental

privada a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos **436, 445 y 490** en virtud de no haber sido impugnado, ni objetado por los demandados.

En este sentido, en razón de que durante el término concedido a los demandados para dar contestación a la demanda incoada en su contra, éstos no dieron contestación a la misma y por ende no opuso defensas y excepciones, ni ofreció documento con el cual justificaran haber cumplido con el pago de las rentas reclamadas, se siguió en su rebeldía el presente juicio; asimismo la parte actora ofreció como medio de convicción el **contrato de arrendamiento de fecha treinta de agosto de dos mil diecinueve; celebrado entre los demandados y él**, respecto del inmueble motivo del presente juicio; documental que ya fue analizada y valorada en líneas que anteceden, quedando con ello, plenamente acreditada la relación contractual y la falta de pago de más de tres mensualidades; aunado a lo dispuesto por el artículo **644-A** del Código Procesal Civil en vigor que a la letra prevé:

“De la Procedencia del Juicio. El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de un bien inmueble, por falta de pago de tres o más mensualidades. La demanda deberá ir acompañada con el contrato de arrendamiento respectivo en el caso de haberse celebrado por escrito, en caso contrario, de haberse cumplido por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificara el acuerdo de voluntades por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otras bastante como medio preparatorio de juicio. Al escrito de demanda, se deberán acompañar las pruebas para acreditar las pretensiones, dichas pruebas deberán ser ofrecidas en los términos dispuestos por el artículo 391 de este Código... Simultáneamente con el desahucio podrá



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta ejecutarse el lanzamiento".

Lo cual se acreditó con las actas levantadas por el Fedatario adscrito a éste Juzgado en fecha **siete de abril de dos mil veintiuno**, en las que se hizo constar que, al emplazar a los demandados, se les solicito que acreditaran estar al corriente en el pago de las pensiones rentfísticas, lo cual no se justificaron con los recibos correspondientes, además de no haber ofrecido prueba alguna de su parte.

De lo que se desprende que, de las pruebas aportadas en juicio por la parte actora, así como de la instrumental de actuaciones que conforma el expediente que se resuelve, se llega a la conclusión de que efectivamente la parte demandada ***** y *****, en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, han incumplido con el pago de las pensiones reclamadas por la parte actora, ya que no acreditaron estar al corriente en el pago puntual de las rentas, de **septiembre, octubre, noviembre y diciembre todos del dos mil veinte, y enero, febrero, marzo, de dos mil veintiuno**, hipótesis a la que se encuentran obligados en términos de lo dispuesto por el artículo **386** de la Ley Adjetiva Civil; luego entonces, se acredita que incumplieron con la obligación de pago de más de tres meses de pensiones rentfísticas, toda vez que no cumplieron a lo previsto en el artículo **644 B-C**, apoya a lo anterior además el artículo **1902** del Código Civil en vigor, que señala a la letra:

"El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a

pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada."

Lo anterior es así, dado que el incumplimiento del pago por parte del arrendatario, es un elemento que no requiere de prueba alguna al tratarse de un hecho negativo que por su propia naturaleza no requiere justificación, correspondiendo a la demandada la carga de la prueba del hecho relativo a que tal incumplimiento no se dio. En ese sentido, si bien el artículo 386, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos, dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, tal regla general no es aplicable al caso porque se apoya en el hecho de que el arrendatario no ha cumplido con su obligación de pago de la renta, lo que implica una conducta de abstención o negativa que no es propia del actor, por ello sólo deberá probar la existencia de la obligación, por ser una carga procesal del demandado el justificar que ha cumplido, sin que en el caso lo haya hecho, pues no justificó con recibo alguno estar al corriente en el pago de las rentas del bien cuya desocupación se trata en este juicio.

Lo anterior se sostiene porque al acreditar la actora la existencia del contrato de arrendamiento, surge la obligación de la inquilina de pagar la renta acordada entre los contratantes, desde la fecha de su celebración; siendo en sí mismo la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, por lo que basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción de desocupación, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y a la inquilina incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación.



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Por tanto, es de concluirse que se ha justificado la relación contractual entre la parte actora y demandada, el monto pactado por concepto de renta por parte de la arrendadora, a quien correspondía esa carga, así como también el incumplimiento de pago por parte de la arrendataria.

Además, se concluye que a la fecha no ha sido desocupado el inmueble arrendado, presunción humana que se desprende de la circunstancia de que es un hecho negativo que por su propia naturaleza no requiere acreditarse según dispone el artículo 274 de la ley de la materia, y por el contrario, la circunstancia de que a la fecha ha desocupado el bien arrendado, constituye un hecho positivo que le correspondía justificar a la parte demandada, cosa que no hizo. Además de lo expuesto, no existe constancia hasta la fecha, que la parte demandada, haya demostrado estar o haberse puesto al corriente en el pago de las rentas y, dado que el procedimiento especial de desahucio, por naturaleza tiene como objeto principal la desocupación y entrega del inmueble arrendado, además de que cumpla con el pago de todas las pensiones de renta adeudadas, es que se tiene por justificada la acción intentada.

En ese tenor, **es procedente declarar probada la acción y condenar en definitiva a la parte demandada ***** por conducto de quien legalmente la represente y *******, en su calidad de arrendatario y fiador **a la desocupación y entrega a la parte actora o a quien sus derechos represente sobre la posesión definitiva, física, jurídica y material, del inmueble** ubicado en *****.

Ahora bien, se advierte de autos, que los demandados fueron emplazados a juicio el **siete de abril de dos mil veintiuno**; emplazamiento en el cual se le hizo del conocimiento que debían desocupar el inmueble que ocupan dentro de los **sesenta días naturales siguientes** por tratarse de un local comercial; y dicho plazo transcurre del **ocho de abril, al seis de junio ambos del dos mil veintiuno**; por lo que, a la fecha no ha fenecido el mismo para la desocupación del inmueble antes mencionado.

A la luz de lo anterior, al día en que se dicta la presente sentencia veintiséis de abril de dos mil veintiuno, a la fecha en que fenecce el plazo concedido, faltan por cumplirse **cuarenta y un días**; por lo antes expuesto, **se condena a la parte demandada ***** y ***** a la desocupación del bien inmueble arrendado sito *******, misma que deberá de llevarse a más tardar el **seis de junio de dos mil veintiuno**, apercibiéndolos que en caso de no desocuparlo se procederá a su lanzamiento a su costa con el auxilio de la fuerza pública y rompimiento de cerraduras; y hecho lo anterior se procederá a poner en posesión definitiva, física, jurídica y material del inmueble a la actora o a quien sus derechos represente, por conducto de la actuaría adscrita a este juzgado.

No pasa desapercibido para la que resuelve, que si bien la parte actora no exhibió los recibos de pago correspondientes a las pensiones rentfísticas que dice adeudan los demandados, dicha circunstancias, en nada afectan a los intereses del actor, para condenar a los demandados al pago de las mismas; es el caso que nuestra legislación Procesal Civil, no enmarca como requisito que se tengan que exhibir tales recibos; mal no estar dotados



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

como condiciones o elementos que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido del proceso.

Lo anterior se robustece con la tesis:

Registro digital: 2020635

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: XIX.1o.A.C.28 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 70, Septiembre de 2019, Tomo III, página 2023

Tipo: Aislada

JUICIO DE DESAHUCIO. AL PRESENTAR LA DEMANDA, ES INNECESARIA LA EXHIBICIÓN DE LOS RECIBOS DE PAGO INSOLUTOS PARA ACCEDER A ESA VÍA PRIVILEGIADA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).

Los requisitos de procedibilidad para acceder a un juicio, son aquellas condiciones y elementos exigidos por la ley que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido de un proceso. Ahora bien, de una interpretación armónica de los artículos 543, 544, 545 y 546 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se advierte que el hecho de que la actora incumpla con la exhibición de los recibos de pago insolutos, no implica que la vía privilegiada de desahucio sea improcedente, en atención a que la legislación procesal de la materia no dotó a los recibos de rentas insolutos como condiciones o elementos que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido del proceso. En efecto, el artículo 546 citado, expresamente impone la obligación al Juez del conocimiento de constatar únicamente que con la demanda exista el documento o la justificación correspondiente, para ordenar el requerimiento de pago, así como el llamamiento a juicio, pues así lo dispone la porción normativa del precepto referido, al señalar: "Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el Juez mandando requerir al inquilino...", donde se destaca que la redacción del dispositivo es en singular, al referirse a documento, y no en plural, documentos. Por tanto, lo único que debe constatar el Juez para admitir la demanda y continuar el trámite, es el contrato de arrendamiento o la justificación del pacto contractual, virtud que con ello se demuestra tanto el derecho del arrendador sobre el bien, como la estipulación del pago de rentas y su periodicidad, así como que en la demanda se impute la falta de pago por dos o más mensualidades, para estar en aptitud de verificar los supuestos para tramitar el juicio de desahucio.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

Amparo directo 684/2017. Diana Quiroga González. 15 de marzo de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Cuautle Vargas. Secretario: Manuel Miranda Castro.

Esta tesis se publicó el viernes 20 de septiembre de 2019 a las 10:29 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

En tal sentido de conformidad con el artículo 644-B y 644-K del Código Procesal Civil, y en virtud de que los demandados no acreditaron estar al corriente en el pago de las rentas del local comercial que ocupan, se condena a ******* y *******, al pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte; enero, febrero y marzo de dos mil veintiuno, por a razón de **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, lo que hace un total de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) en un plazo de CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento voluntario, apercibido que en caso de no hacerlo procedase al remate del inmueble embargado y con su producto páguese al actor.

Se condena a los demandados ******* y ******* al pago del **Impuesto al valor Agregado**, previa liquidación que se haga de la misma.

Asimismo se condena **al pago de las pensiones rentísticas mensuales que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble arrendado**, materia de la presente acción a razón del incremento del 100% mensual, para el caso de seguir ocupando el inmueble, una vez fenecido el plazo concedido para la desocupación, tal y como lo pactaron ambas partes en la Cláusula Sexta del básico de la acción.

En lo conducente a las pretensiones marcadas con los incisos **b), c), y f)**, contenidas en el escrito inicial de demanda, no es procedente condenar a la demandada al



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

pago de las mismas; ello toda vez que, si bien es cierto que nuestro Código Procesal Civil, establece en su artículo **354** que se deben acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, **tratándose del juicio de desahucio**, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos **644-A y 644-B**, del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de tres o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 601, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, pena convencional, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado etc.

Lo anterior se robustece con las siguientes Tesis:

Época: Décima Época
Registro: 2002329

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2
Materia(s): Civil
Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.)
Página: 1431

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA TERCERA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN GUADALAJARA, JALISCO.

Amparo directo 685/2012. 27 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos, con voto aclaratorio del Magistrado José de Jesús López Arias. Ponente: Jorge Humberto Benítez Pimienta. Secretario: Abel Ascencio López.

Registro digital: 162799
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: XIX.1o.A.C.58 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Febrero de 2011, página 2342



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

Tipo: Aislada

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).

Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

Amparo directo 272/2010. Alfonso Pérez López. 25 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Guillermo Siller González Pico. Secretario: José Luis Soberón Zúñiga.

Por cuanto hace a la prestación reclamada con el inciso **g)** de la demanda, consistente en el pago de gastos y costas generados con motivo del presente juicio;, toda vez que ha quedado acreditado el incumplimiento de los demandados ***** y ***** en su calidad de arrendatario y fiador respectivamente, en el pago de rentas, y que la presente sentencia es adversa a sus intereses, 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 y costas que se originen con motivo del cumplimiento de la presente sentencia, previa liquidación que al efecto se formule.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo además en los artículos 96, 101, 104, 105, 106, 107, y 504 del Código Procesal Civil en vigor, es de resolverse y se

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y fallar el presente asunto, de conformidad con lo expuesto en el considerando primero del presente fallo.

SEGUNDO.- La parte actora *********, acreditó la acción que dedujo contra ******* y *******, quien no acreditó sus defensas.

TERCERO.- Se condena a ******* y *******, **a la desocupación y entrega física, material y jurídica del inmueble materia de la presente Litis**, ubicado en *********.

CUARTO.- Se condena a los demandados ******* y *******, **a la desocupación del bien inmueble arrendado sito *******, misma que deberá de llevarse a más tardar el **seis de junio de dos mil veintiuno**, apercibiéndolos que en caso de no desocuparlo se procederá a su lanzamiento a su costa con el auxilio de la fuerza pública y rompimiento de cerraduras; y hecho lo anterior se procederá a poner en posesión definitiva, física, jurídica y material del inmueble a



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

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

la actora o a quien sus derechos represente, por conducto de la actuario adscrita a este juzgado.

QUINTO.- Se condena a ***** y ***** al pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinte; enero, febrero y marzo de dos mil veintiuno, por a razón de **\$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, lo que hace un total de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) en un plazo de CINCO DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento voluntario, apercibido que en caso de no hacerlo procedase al remate del inmueble embargado y con su producto páguese al actor.

SEXTO.- Se condena a los demandados ***** y ***** al pago del **Impuesto al valor Agregado**, previa liquidación que se haga de la misma.

SÉPTIMO.- Se condena a los demandados ***** y ***** al pago de las pensiones rentísticas mensuales que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien inmueble arrendado, materia de la presente acción a razón del incremento del 100% mensual, para el caso de seguir ocupando el inmueble, una vez fenecido el plazo concedido para la desocupación, tal y como lo pactaron ambas partes en la Cláusula Sexta del básico de la acción.

OCTAVO.- Se absuelve a la demandada de las pretensiones marcadas con los incisos b), c), y f), del escrito inicial de demanda, en virtud de las consideraciones expuestas.

NOVENO.- Se condena a los demandados *****
y ***** al pago de los gastos y costas que se originen
con motivo del cumplimiento de la presente sentencia,
previa liquidación que al efecto se formule.

DÉCIMO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la **Licenciada ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS**, Juez Octavo Familiar¹, de Primera Instancia, del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante el **Primer Secretario** de Acuerdos **Licenciado YAEL PÉREZ SÁNCHEZ** con quien legalmente actúa y da fe.

EGA/ncb

La presente foja y firmas en ella contenida, forman parte íntegra de la **sentencia definitiva** dictada el veintiséis de abril de dos mil veintiuno, en el **expediente 66/2021**, relativo al juicio **especial de desahucio** promovido por *******contra ***** Y *******, radicado en la primera secretaria del Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.

¹ Mediante acuerdo 002/2021, emitido en sesión ordinaria celebrada el tres de marzo de dos mil veintiuno, por los Magistrados integrantes del Pleno del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, se determina la competencia y denominación de los juzgado de Primera Instancia del Primer, Cuarto, Sexto y Noveno Distrito Judicial, por lo que, a partir del veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, ceso la competencia de este órgano jurisdiccional en materia civil y mercantil (tradicional), por tanto la nueva



PODER JUDICIAL
H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

denominación es Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado; de igual forma, de acuerdo al punto sexto de dicho acuerdo, se seguirá conociendo de asuntos previos hasta su conclusión definitiva.

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