



**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, a diecisiete de mayo del año dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver los autos de **INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE RENTAS**, deducido del expediente **271/2017**, relativo al **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral **"\*\*\*\*\*"**, contra **\*\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria y fiador, respectivamente, radicado en la Primera Secretaria; y,

**RESULTANDOS**

1.- Mediante demanda presentada con fecha tres de julio de dos mil diecisiete, el Ciudadano **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral **"\*\*\*\*\*"**, demandó en la vía especial de desahucio, de los Ciudadanos **\*\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\***, en su carácter de arrendataria y fiador, respectivamente, las siguientes prestaciones: A.- El DESAHUCIO, la DESOCUPACIÓN Y ENTREGA de la localidad arrendada ubicada en el Local B, Primer Piso del edificio ubicado en calle Gutenberg número 3, antes 101, centro comercial Las Plazas, colonia Centro, Cuernavaca, Morelos. B.- El pago de las rentas vencidas correspondientes a los meses de MARZO, ABRIL, MAYO y JUNIO DE DOS MIL DIECISIETE, por un precio de \$26,711.87 (VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS ONCE 87/100 M.N.), cada uno y las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble, más el impuesto al valor agregado, que hacen un total de \$30,985.77 (TREINTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 77/100 M.N.), mensuales. C).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación en ejecución de sentencia.

**2.-** Con fecha **veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete**, se dictó sentencia definitiva en la cual se condenó a los demandados al pago de las prestaciones reclamadas por el actor; sentencia que, al haber sido impugnada por los demandados; en resolución de fecha trece de marzo de dos mil dieciocho, pronunciada por los Magistrados de la Segunda Sala del Primer Circuito del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos, dentro del Toca Civil 37/2018-7, determinaron MODIFICAR el punto resolutive cuatro de la sentencia definitiva de fecha **veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete**, para quedar en los siguientes términos: *“CUARTO.- Se condena a los demandados \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria e \*\*\*\*\*, en su calidad de obligado solidario y fiador, al pago del remanente de las pensiones rentísticas que se les fueron reclamadas de los meses de marzo, abril, mayo y junio de dos mil diecisiete, en importe de la cantidad de \$6,993.08 (SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS 08/100 M.N.), y en caso de no hacer pago en la diligencia respectiva, procédase al remate de los bienes embargados y con su producto páguese a la parte actora, en ejecución de sentencia”,* y quedaron intocados los puntos resolutivos primero, segundo, tercero, quinto, sexto y séptimo.

**3.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de este Juzgado en fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho, la parte actora promovió INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE RENTAS, en relación al resolutive quinto de la sentencia ejecutoriada por ministerio de ley, dictada en el presente juicio, exhibiendo para tal efecto su planilla de liquidación, en la cual el incidentista reclama el pago de la cantidad de \$154,928.85 (CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS 85/100 M.N.), por concepto de rentas adeudadas del mes de



**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

julio de dos mil diecisiete al mes de marzo de dos mil diecinueve.

4.- Mediante auto de fecha tres de octubre de dos mil dieciocho, se hizo la prevención al promovente para el efecto de que aclarara la vía en la que promovía el incidente de liquidación; una vez que fue subsanada la demanda de incidencia, por auto de fecha veintidós de octubre de dos mil dieciocho, se admitió el incidente planteado, ordenándose dar vista a la contraria por el plazo de tres días para que manifestase lo que a su derecho conviniera, vista que le fue notificada al demandado \*\*\*\*\*; mediante cédula de notificación personal de fecha veintitrés de febrero de dos mil veintiuno, y en fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, previo citatorio a la demandada \*\*\*\*\*; sin embargo los demandados, no desahogaron la vista ordenada, por lo que, mediante auto de fecha once de mayo de dos mil veintiuno, se les tuvo por precluido su derecho para hacerlo y por así permitirlo el estado procesal de los presentes autos se citó a las partes para oír sentencia interlocutoria, la cual ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

#### CONSIDERANDOS

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente incidente en términos de los artículos 693, 697 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en vigor.

II.- El presente incidente de liquidación de sentencia tiene como base la sentencia de fecha

veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete, en la cual en el punto resolutivo quinto se resolvió lo siguiente:

*"...Se condena a los demandados \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria, así como \*\*\*\*\*, al pago de las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del bien arrendado".*

En mérito de lo antes expuesto, se procede al estudio del incidente de liquidación de sentencia que promueve la parte actora, y al respecto la fracción I del artículo 697 del Código Procesal Civil dispone:

*"...Si la resolución no contiene cantidad líquida, la parte a cuyo favor se pronunció, al promover la ejecución presentará su liquidación, de la cual se dará vista por tres días a la parte condenada. Si esta no la objetare, dentro del plazo fijado se decretará la ejecución por la cantidad que importe, pero moderada prudentemente, si fuese necesario, por el Juez..."*

Ahora bien, de acuerdo a la sentencia definitiva base para la presente liquidación se desprende que los demandados fueron condenados al pago de los meses de marzo, abril, mayo y junio de dos mil diecisiete, **y las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado**, a razón de \$26,711.87 (VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS ONCE PESOS 87/100 M.N.), más el impuesto al valor agregado, **hace un total de \$30,985.77 (TREINTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 77/100 M.N.), mensuales.**

Es menester dejar asentado, que de actuaciones no se advierte que la parte demandada, haya hecho entrega o desocupado el inmueble materia del presente juicio, y por otra parte, los demandados tampoco lo han hecho del conocimiento a éste Juzgado; de igual forma, se advierte que los demandados quedaron notificados del presente incidente, el día veinticuatro de febrero del



**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

presente año, como se aprecia de los razonamientos actuariales que obran a fojas veintitrés y veinticuatro.

En esa tesitura, la parte actora incidentista, formuló la siguiente planilla de liquidación:

No. de rentas	Periodo/mes de renta	Monto de la renta	Pago parcial abonado	Adeudo acumulado
1	Marzo 2017	\$30,985.77		
2	Abril 2017	\$30,985.77		
3	Mayo 2017	\$30,985.77		
4	Junio 2017	\$30,985.77		\$6,993.98
5	<b>Julio 2017</b>	\$30,985.77	\$30,985.77 14/08/2017	
6	<b>Agosto 2017</b>	\$30,985.77	\$85,950.00 22/agosto/17	
7	<b>Septiembre 2017</b>	\$30,985.77		
8	<b>Octubre 2018</b>	\$30,985.77		
9	<b>Noviembre 2018</b>	\$30,985.77		
10	<b>Diciembre 2018</b>	\$30,985.77		
11	<b>Enero 2019</b>	\$30,985.77	<b>\$123,943.08</b> <b>18/ene/18</b>	
12	<b>Febrero 2019</b>	\$30,985.77		
13	<b>Marzo 2019</b>	\$30,985.77		
	TOTAL:	\$371,829.24	\$240,898.85	<b>\$154,928.85</b>

Una vez que ha sido analizada la anterior planilla de liquidación, se advierte que es **irregular**, en virtud de que, como se aprecia, el actor incidentista realizó su cuantificación hasta la mensualidad del mes de marzo de dos mil diecinueve; sin embargo, el escrito inicial de la demanda del presente incidente, fue presentado en fecha **trece de septiembre de dos mil dieciocho**, como se advierte del sello fechador de dicho escrito; y tomando en consideración que, de acuerdo al espíritu del

Legislador plasmado en el artículo 606 del Código Procesal Familiar vigente en el Estado de Morelos, la presentación del incidente de liquidación tiene como finalidad la cuantificación de ciertas cantidades que no han sido pagadas, siendo en el caso concreto, la cuantificación de las pensiones rentísticas vencidas y adeudadas; pues es clara la intención del Legislador que sólo las cantidades que no han sido cubiertas puedan ser cuantificables, y de cuantificar cantidades futuras a la presentación del incidente, dejaría en estado de indefensión a los demandados, al privarles de su derecho al pago.

Bajo esa premisa, la cuantificación de las rentas tenga como finalidad la liquidación de las rentas que se hayan generado hasta antes de la presentación de la demanda incidental del presente incidente.

En esa tesitura, se tiene que, a partir del **mes de julio de dos mil diecisiete** al mes de **septiembre de dos mil diecisiete** (*Tomando en consideración que la fecha de la presentación de la demanda incidental fue presentada en fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho*), transcurrieron **tres meses**, que multiplicadas por el importe de **\$30,985.77 (TREINTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 77/100 M.N.)**, que corresponde a la mensualidad rentística con el impuesto al valor agregado, arroja la cantidad de **\$11,957.31 (ONCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 31/100 M.N.)**.

Ahora bien, de la planilla de liquidación del accionista, específicamente en la columna denominada "Pago Parcial Abonado", se desprende que, en fecha **catorce de agosto de dos mil diecisiete**, existe un pago parcial abonado, por la cantidad de \$30,985.77 (TREINTA



**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

Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 77/100 M.N.), y el día veintidós de agosto de dos mil diecisiete, un pago parcial por la cuantía de \$85,950.00 (OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), cantidades que, sumadas, arrojan el monto total de **\$116,935.77 (CIENTO DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 77/100 M.N.)**, cantidad ésta que, evidentemente supera el monto precitado de \$11,957.31 (ONCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 31/100 M.N.),

Por consecuencia, se declara **IMPROCEDENTE** el incidente de liquidación de rentas promovido por **\*\*\*\*\***, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral **\*\*\*\*\***

Se dejan a salvo los derechos del actor para que, en su caso, realice su liquidación, cuantificando únicamente las mensualidades vencidas y no pagadas, acorde a lo establecido por el artículo 606 del Código Procesal Familiar vigente en el Estado de Morelos, y se tomen en consideración de manera precisa los pagos parciales que hubiere.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 99, 104, 105, 106, 107 del Código Procesal Civil, es de resolverse y se:

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para resolver el presente incidente de liquidación.

**SEGUNDO.-** Se declara **IMPROCEDENTE** el incidente de liquidación de rentas promovido por **\*\*\*\*\***, en su

carácter de Apoderado Legal de la persona moral

“\*\*\*\*\*”

**TERCERO.-** Se dejan a salvo los derechos del actor para que, en su caso, realice su liquidación, cuantificando únicamente las mensualidades vencidas y no pagadas, acorde a lo establecido por el artículo 606 del Código Procesal Familiar vigente en el Estado de Morelos, y se tomen en consideración de manera precisa los pagos parciales que hubiere.

**CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.-**

Así lo resolvió y firma la Licenciada **ELVIRA GONZÁLEZ AVILÉS**, Juez Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado, ante su Primer Secretario de Acuerdos Licenciado **Yael Pérez Sánchez**, con quien legalmente actúa y da fe.-

EGA\*nmdg

La presente foja forma parte de la sentencia interlocutoria dictada el diecisiete, dentro del expediente 271/2017, relativo al JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, promovido por \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral “\*\*\*\*\*”, contra \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, en su carácter de arrendataria y fiador, respectivamente, radicado en la Primera Secretaría de este Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.- CONSTE.-

---

<sup>1</sup> 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 denominación es Juzgado Octavo Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado.