

SENTENCIA DEFINITIVA. HERMOSILLO, SONORA; XXXXXXXX DE AGOSTO DE DOS MIL DOCE.-----

- - - **VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente número **XXXX/2011**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** (acción de rescisión de contrato de arrendamiento), promovido por el (Representante) de la (parte actora), en contra del (demandado); y,-----

----- **RESULTANDO** -----

- - - **I.-** Que por escrito y anexos recibidos el (día), en Oficialía de Partes Común adscrita los Juzgados Civiles, Familiares y Mercantiles, compareció el (Representante) de la (parte actora), demandando en la vía **SUMARIA CIVIL**, en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento al (demandado), como arrendatario, por el pago y cumplimiento de las prestaciones indicadas en el escrito inicial de demanda. En el mismo escrito la actora hizo una serie de consideraciones fácticas y legales que consideró aplicables al caso, mismas que se tienen por reproducidas en este apartado como si a la letra se insertaren en obvio de repeticiones innecesarias, asimismo anexó, un contrato de arrendamiento (en copia certificada) como fundatorio de su acción.-----

- - - **II.-** La demanda fue admitida por auto de (fecha), previa aclaración verbal, en donde además se ordenó emplazar al demandado; por diligencia de (fecha) se emplazó al demandado.-----

- - - **III.-** Mediante escrito presentado el (día) ante Oficialía de Partes Común a los Juzgados Civiles, Mercantiles y Familiares, compareció el demandado dando contestación a la demanda entablada en su contra y oponiendo defensas y excepciones; mismo escrito de contestación, defensas y excepciones que fueron admitidos en auto de (fecha); en dicho auto se declaró fincada la litis en el presente juicio y por ende se abrió el juicio a prueba por el término de quince días, ordenándose al Secretario levantar el cómputo probatorio correspondiente.-----

- - - Por auto de (fecha), se le admitieron a la parte demandada, las pruebas consistentes en documental privada, instrumental de actuaciones y presuncional, no teniéndole por admitidas las pruebas testimoniales, por estar ofrecidas fuera de término; por su parte la actora no ofreció probanzas.-----

- - - **IV.-** Mediante acuerdo de (fecha), se abrió el periodo de alegatos, sin que formularan alegatos ninguna de las partes; finalmente, se citó el negocio para oír sentencia definitiva, mediante auto de (fecha), la que nos ocupa y se dicta como sigue:-----

----- **CONSIDERANDO** -----

- - **I.-** Este Tribunal es competente para conocer y decidir el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 91, 92, 93, 94, 95, 103, 104 y 109 (fracción III) del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, en relación con lo previsto por el numeral 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Estatal.-----

- - **II.-** La vía sumaria civil elegida por la parte actora resulta ser la correcta, de acuerdo a lo estipulado en la fracción I del artículo 497 del código adjetivo civil local, en virtud precisamente de que la acción de rescisión se ejercitó con motivo de un contrato de arrendamiento.-----

- - **III.-** La relación jurídico-procesal quedó debidamente integrada al emplazarse a juicio a la parte demandada, reuniéndose todos y cada uno de los requisitos que para el caso exige el numeral 171 de la codificación que se aplica, por cuya eficacia compareció en tiempo y forma el demandado a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las defensas y excepciones que a su juicio resultaron aplicables al caso concreto.-----

- - **IV.-** Las partes, actora y demandada, están debidamente legitimadas, y la primera de ellas debidamente representada como lo acredita con copia certificada de la Escritura Pública (Número, volumen, de fecha), que contiene el otorgamiento de un Poder General para Pleitos y Cobranzas, por parte de (parte actora), en favor de (representante); por su parte el demandado se legitimo en el proceso en términos del artículo 55 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, al tratarse de persona física mayor de edad, que compareció a juicio por su propio derecho, sin que se haya alegado, mucho menos demostrado lo contrario.-----

- - Las partes, se encuentran legitimadas en términos de los artículos 12 y 64 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, toda vez de que, si bien es cierto se advierte que el (promoviente), por conducto del (Apoderado General para Pleitos y Cobranzas) de (parte actora), no es quien celebró el contrato de arrendamiento base de la acción con el demandado, tal y como se desprende de la copia certificada del contrato de arrendamiento (de fecha), en el cual aparece como arrendador (diversa persona) y no la hoy parte actora, también lo es que de la documental pública presentada junto con la demanda, consistente en copias certificadas de constancias del expediente (número), relativo al juicio especial hipotecario, ante el (Juzgado de Primera Instancia de lo Civil de este Distrito Judicial), se advierte que la hoy parte actora demandó por la vía especial hipotecaria a (terceras personas), advirtiéndose además de las mencionadas constancias que el inmueble dado en arrendamiento, siendo éste (ubicación), fue adjudicado mediante diligencia de remate en primera almoneda celebrada en (fecha) por

el (Juzgado de Primera Instancia de lo Civil de este Distrito Judicial), a favor de la (actora), remate el cual quedó aprobado, mediante auto de (fecha) dictado por el C. (Juez de Primera Instancia de lo Civil), ante la fe de su Secretario de Acuerdos y el cual quedó firme según auto de (fecha), habiéndose otorgado la correspondiente escritura relativa a la citada adjudicación la cual obra a fojas 340 a la 347 de la documental en estudio consistente en copia certificada escritura pública (número, volumen, de fecha). En ese tenor, y haber celebrado el contrato de arrendamiento base de la acción (tercera persona) como arrendador y (demandado), como arrendatario, en (fecha), tal y como se advierte del contrato de arrendamiento base de la acción, ello implica que el nuevo arrendador lo es (actora), al actualizarse el supuesto previsto en el artículo 2676 del Código Civil para el Estado de Sonora, el cual establece que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato y que respecto al pago de las rentas el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, debiéndose señalar que conforme al primer testimonio de la escritura pública (número, volumen y de fecha), el hoy demandado en dicha fecha fue notificado extrajudicialmente mediante notario de que el nuevo propietario del inmueble arrendado lo era la hoy parte actora y que por tanto en relación al contrato de arrendamiento base de la acción el pago de las rentas debía hacerla al actor en el domicilio indicado en el escrito signado por el (Apoderado) e instructivo notarial insertos en la escritura pública en análisis al tenor de lo antes argumentado deviene infundado el argumento esgrimido por el demandado en el (punto) de contestación a los hechos del escrito de contestación de demanda, en la inteligencia de que conforme al análisis del primer testimonio de la escritura pública (número, volumen, de fecha), son infundados los diversos argumentos esgrimidos por la parte reo en el punto cinco de contestación a los hechos del escrito de contestación de demanda respecto de la citada notificación. - - - - -

- - - En ese orden de ideas se concluye que la demanda fue presentada por quien tiene la titularidad del derecho que reclama y en contra de quien tiene la titularidad de los derechos reclamados, según el contrato base de la acción, lo cual no implica decisión sobre el fondo del negocio sino una revisión somera para advertir la legitimación en la causa de las partes. - - - -

- - - **V.-** Las partes han gozado de la misma igualdad y oportunidad

probatoria que les conceden los artículos 260 al 265 del Código de Procedimientos Civiles Sonorense, por lo que estuvieron en aptitud de ofrecer los medios de convicción pertinentes e idóneos al caso que se resuelve, como se desprende de las constancias sumariales. - - - - -

- - - **VI.-** La litis se fijó de acuerdo con lo que dispone el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, esto es, con el escrito de demanda y el de contestación a la misma hecho valer por la reo.- - - - -

- - - **VII.-** Ahora bien, reunidos los presupuestos procesales para que el presente juicio tenga existencia y validez, se procede a entrar al estudio del fondo de la acción ejercitada, lo cual debe hacerse oficiosamente con independencia de las defensas y excepciones que hayan opuesto los reos.- - -

- - - Lo anterior atendiendo al contenido de los artículos 14, 260 y 337 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, 14 y 16 de la Constitución General de la República, y con apoyo además en la Jurisprudencia emitida por la Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a página 10, bajo el número 3, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, que a la letra dice:- - - - -

- - - **"ACCION. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.-** La improcedencia de la acción, por falta de uno de los requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción." - - - - -

- - - Para definir los elementos de la acción de rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, hecha valer por la actora, es necesario citar los siguientes preceptos legales relacionados: - - - - -

- - - El artículo 2664 (primer párrafo) del Código Civil Sonorense prevé que *“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”*.- - - - -

- - - A su vez, el artículo 2695 (fracción I y IV) del Código Civil Sonorense dispone que: *“El arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos y a restituir la cosa al terminar el contrato”*.- - - - -

- - - Por su parte, el artículo 2697 del citado código establece que: *“La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario”*.- - - - -

- - - El artículo 2761 del Código en consulta determina que: *“El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley....y IV.- Por rescisión”*. - - - - -

- - - Por su parte, el artículo 2130 del Código Civil Sonorense, establece que

la obligación a plazo es aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto.-----

- - - A su vez, el artículo 2770 del código civil sonorense, establece que: “*El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2722 y 2724....*”.- - - - -

- - - En base al texto de los citados dispositivos legales, y a la expresión de hechos manifestada por la actora principal en su demanda, para la procedencia de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, es menester que la parte actora principal demuestre los siguientes elementos:--

- - - **A).- La existencia del contrato de arrendamiento celebrado por el (C.) arrendador y el hoy demandado como arrendatario en relación al inmueble controvertido.**-----

- - - **B).- El incumplimiento por parte del arrendatario de pagar las rentas en la forma y términos estipulados en el contrato de alquiler.** -

- - - En primer término cabe señalar, que conforme a lo esgrimido en el apartado relativo al análisis de legitimación en la causa, es claro que el actual titular de los derechos y obligaciones en relación al contrato de arrendamiento base de la acción respecto a la parte arrendadora lo es el hoy actor en virtud de que durante la vigencia de contrato referido dicha institución de crédito adquirió la propiedad del inmueble arrendado.- - - - -

- - - Aclarado lo anterior, debe decirse que el primer elemento de la acción se encuentra demostrado en autos, con la documental a que hace referencia la actora en el escrito inicial de demanda consistente en el contrato de arrendamiento respecto de la casa habitación (ubicada en), celebrado el (día) entre (diversa persona) como arrendador y (el demandado) como arrendatario, infiriéndose de la cláusula primera, que el arrendador otorgó en arrendamiento al arrendatario el inmueble descrito en la declaración primera del contrato, pactándose como precio de arrendamiento la cantidad de (\$) mensuales que el arrendatario cubriría el día primero de cada mes en el domicilio arrendado mismo que empezaría a contar a partir del (día); de la cláusula cuarta se desprende que se pactó que el término del arrendamiento sería de (años) contados a partir del (día) hasta el (día).- - - - -

- - - Tal contrato de arrendamiento base de la acción tiene valor probatorio pleno al tenor del artículo 324 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, pues aún cuando el mismo fue impugnado por el demandado en su escrito de contestación de demanda, pues inclusive con los mismos argumentos esgrimidos respecto a la impugnación hizo valer la excepción de improcedencia de la vía y de la acción, sin embargo, dicha impugnación y excepción son infundadas al tenor de los siguientes

razonamientos: - - - - -

- - - El demandado adujo que el documento base de la acción es una copia simple y no el original exhibido junto con la demanda, esto debido a que el (día) al momento de desalojarse del inmueble en litigio él personalmente mostró dicho contrato al funcionario judicial que realizó la diligencia y no fue el original el que se agregó a la misma y por lo tanto la copia que se agregó al (expediente), derivado del juicio hipotecario tramitado en el (Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Distrito Judicial de Hermosillo, Sonora), carece de validez y eficacia jurídica. - - - - -

- - - Los argumentos expuestos por el demandado son infundados en virtud de que en primer término tal y como quedó determinado en el auto de (fecha) junto con la demanda inicial la parte actora exhibió copia certificada del contrato de arrendamiento base de la acción de (fecha) y no original del mismo, mismo auto que a la fecha se encuentra firme, teniéndose así que la copia certificada del citado documento conforme al numeral 324 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, tiene la misma fe en juicio que el documento original. - - - - -

- - - Se corrobora la existencia del contrato de arrendamiento con la confesión extrajudicial vertida por el demandado en el punto número 1, del capítulo de contestación a los hechos del escrito de contestación de demanda al manifestar ser cierto el hecho número uno de la demanda admitiendo así que en esta Ciudad de Hermosillo, Sonora, el (día) en su carácter de arrendatario celebró con (diversa persona) como arrendador contrato de arrendamiento por un plazo de (años); tal confesión extrajudicial adquiere valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 320 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, toda vez que se realizó al momento de contestar la demanda por la parte reo, por lo tanto fue hecha por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia versando sobre hechos propios del confesante. - - - - -

- - - Con lo anterior se tiene por demostrado el primer elemento de la acción. - - -

- - - De igual manera se encuentra demostrado el segundo de los elementos constitutivos de la acción ejercitada, con el propio documento base de la acción consistente en contrato de arrendamiento base de la acción, aunado a la copia certificada de las constancias del expediente supracitado y primer testimonio de la escritura pública (número, volumen, de fecha), pues en base a estos elementos se colige el incumplimiento por parte del arrendatario de pagar las rentas en la forma y términos estipulados en aquél, toda vez que es de explorado derecho que acreditada la existencia del contrato de arrendamiento, ésta en sí, es la prueba de la existencia de la obligación del

inquilino de pagar sus rentas desde la fecha del contrato y la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas, por lo que basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme, como lo hizo, la falta de pago del alquiler, para que proceda la acción rescisoria, incumbiendo al inquilino demostrar que realizó los pagos, lo cual no hizo pues en tal sentido no existe probanza alguna, puesto que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, lo cual violaría el contenido del artículo 258 (fracción II) del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y de igual forma el contenido de la siguiente Tesis de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo carácter Jurisprudencial la hace de observancia obligatoria en términos del artículo 192 de la Ley de Amparo:-----

- - - **"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*"(Sexta Época. Tercera Sala. Apéndice de 1995. Tomo IV, Parte SCJN. Tesis 305. Página: 205).-----

- - - Asimismo, resultan aplicables las siguientes tesis jurisprudenciales: - - -

- - - **"ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.** *El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos.*" (Octava Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación. Tomo : VIII, Julio de 1991. Tesis: VI.2o. J/135. Página: 92).-----

- - - **"ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. POR IMPAGO DE RENTAS. CARGA DE LA PRUEBA.** *La omisión en el pago de las rentas reclamado en el juicio natural, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba al arrendatario, pues éste tiene obligación de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, por lo que si no ofrece prueba alguna que acredite tal extremo, es incuestionable que no cumple con las cargas que le imponen los artículos 2290 y 2291 del Código Civil del Estado de Puebla, en cuya virtud es correcto que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento.*" (Octava Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Gaceta Número: 64, Abril de 1993. Tesis: VI.2o. J/247. Página: 43).-----

- - - Con lo anterior se tienen por acreditados los elementos de la acción.-----

- - - **VIII.** Ahora bien, en atención a los principios de congruencia y exhaustividad previstos en los artículos 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, se procede a atender las defensas y excepciones hechas valer por el demandado.-----

--- La parte demandada opuso la excepción que denominó PAGO PARCIAL DE LAS PRESTACIONES RECLAMADAS, basándola en que la misma efectuó todos los pagos de renta correspondientes a la vigencia del contrato de arrendamiento y por lo tanto solo adeuda las rentas de (periodo).- - - - -

- - - Tal excepción resulta infundada, pues la misma viene a ser de aquellas que pueden tenerse por demostradas mediante los medios de convicción idóneos y adecuados que para tal efecto previene el Código Adjetivo Civil local, teniéndose así que la parte demandada incumplió con la carga procesal que le impone el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora pues no ofreció probanzas suficientes para acreditar que hizo pago de las rentas que reclama el actor de (periodo), pues si bien exhibió recibo por la cantidad de (\$) del cual se desprende que se recibió del hoy demandado la cantidad citada por concepto de abono de renta pendiente de un total de (\$), sin embargo, dicha documental carece de eficacia probatoria para acreditar el pago de las pensiones rentísticas de (periodo) pues dicho recibo es del (mes de), lo cual implica entonces que no puede referirse a pensiones posteriores a esa fecha como lo son de (periodo), en la inteligencia además de que del citado documento no se desprende que el abono de renta a que se alude en la misma lo sea en relación al inmueble en litigio pues en tal sentido no obra dato alguno en dicho documento además, de que del mismo no se desprende que la cantidad a que se hace alusión en la misma por abono de renta haya sido entregada al arrendador, o persona facultada por éste para recibir los pagos de renta respectivos.- - - - -

- - - Asimismo el demandado opuso la excepción de FALTA DE PRESUPUESTOS PROCESALES PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN EJERCITADA POR LA ACTORA, señalando de que al no existir los elementos constitutivos de la acción no existe derecho para reclamar al no acreditarse que se adeuden las mensualidades de (meses).-- - - - -

- - - La excepción opuesta es infundada en principio porque de la demanda presentada en el (mes de) se aprecia que la parte actora señaló que el demandado no había hecho pago de las pensiones rentísticas (de), por lo cual el análisis de la acción lógicamente se constriñe hacia el reo pagó o no las pensiones de (meses), en la inteligencia de que conforme a lo esgrimido al analizar el segundo elemento de la acción se tuvo por acreditado el incumplimiento por parte del demandado en el pago de las rentas de (periodo), remitiéndose este Juzgador a los argumentos expuestos al analizar dicho segundo elemento.- - - - -

- - -**IX.** No existiendo más defensas y excepciones que analizar y ante la demostración plena de los elementos constitutivos de la acción de rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción hecha valer, se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado el (día), entre (diversa persona), como arrendador y (demandado), como arrendatario, respecto del terreno y construcción (ubicado en), y como consecuencia se condena a la

parte demandada a la desocupación y entrega a favor del (actor), del citado inmueble arrendado, lo que deberá ser dentro de los cinco días siguientes al en que cause ejecutoria la presente sentencia o los susceptibles para ejecutarse esta, apercibiéndosele que de no hacerlo así se procederá a dicha desocupación y entrega, empleándose los medios de apremio establecidos en la ley. -----

- - - **X.** Asimismo, se condena a la parte demandada al pago a favor de la actora de las rentas vencidas y no pagadas de los (meses de), más los vencidos a partir del (mes de) y las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado a la parte actora, a razón de (\$) mensuales conforme a lo pactado en la cláusula primera del contrato de arrendamiento base de la acción, previa su legal regulación en la vía incidental.-----

- - - **XI.**- En cuanto a la prestación reclamada marcada con el inciso D) de la demanda inicial se determina que esta es procedente atento a los siguientes razonamientos: -----

- - - De la cláusula primera del contrato base de la acción se desprende que las partes del mismo pactaron que la renta tendría un incremento de quince por ciento anual; en este tenor se condena al demandado a pagar a favor de la actora la cantidad de (\$), por concepto del incremento del quince por ciento anual pactado en la cláusula primera del contrato base de la acción y que corresponde al (periodo de) conforme a las operaciones aritméticas citadas por la parte actora en el punto cuatro de hechos de su demanda, a las cuales se remite este Juzgador en obvio de repeticiones innecesarias, más los incrementos generados a partir del (mes de) y los que se sigan generando hasta la desocupación y entrega al actor del inmueble arrendado, conforme a lo pactado en la cláusula primera del contrato base de la acción.-----

- - - **XII.**- Se condena al demandado a pagar a favor de la actora la suma de (\$) como pena convencional conforme a la cláusula segunda del contrato base de la acción al incumplir con dicho contrato en relación al pago de rentas. -----

- - - **XIII.**- Se condena a la parte demandada a pagar a la actora los gastos y costas que ésta haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, previa su legal regulación en la vía incidental, ello en atención a que el presente fallo participa de los aspectos declarativo y de condena, subsumiéndose el primero en el segundo y en donde el resultado fue adverso a los intereses de los reos lo anterior con fundamento en los artículos 78, 79 y 80 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.-----

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en los

artículos 335, 336, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles, el suscrito Juez resuelve bajo los siguientes:-----

----- **PUNTOS RESOLUTIVOS:** -----

- - - **PRIMERO.** Este juzgado ha sido competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida para la tramitación de la acción ejercitada fue la correcta.-----

- - - **SEGUNDO.-** Se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado el (día), entre (diversa persona), como arrendador y (demandado), como arrendatario, respecto del terreno y construcción (ubicado en), y como consecuencia se condena a la parte demandada a la desocupación y entrega a favor del (actor), del citado mueble arrendado, lo que deberá ser dentro de los cinco días siguientes al en que cause ejecutoria la presente sentencia o los susceptibles para ejecutarse esta, apercibiéndosele que de no hacerlo así se procederá a dicha desocupación y entrega, empleándose los medios de apremio establecidos en la ley. -----

- - - **TERCERO.-** Se condena a la parte demandada al pago a favor de la actora de las rentas vencidas y no pagadas de los (meses de), más los vencidos a partir del (mes de) y las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado a la parte actora, a razón de (\$) mensuales conforme a lo pactado en la cláusula primera del contrato de arrendamiento base de la acción, previa su legal regulación en la vía incidental.-----

- - - **CUARTO.-** Se condena al demandado a pagar a favor de la actora la cantidad de (\$), por concepto del incremento del quince por ciento anual pactado en la cláusula primera del contrato base de la acción y que corresponde al (periodo de), más los incrementos generados a partir del (mes de) y los que se sigan generando hasta la desocupación y entrega al actor del inmueble arrendado, conforme a lo pactado en la cláusula primera del contrato base de la acción.-----

- - - **QUINTO.-** Se condena al demandado a pagar a favor de la actora la suma de (\$) como pena convencional. -----

- - - **SEXTO.-** Se condena a la parte demandada a pagar a la actora los gastos y costas que ésta haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, previa su legal regulación en la vía incidental.-----

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMA EL C. JUEZ TERCERO DE LO CIVIL, LICENCIADO DANIEL MURCIA UREÑA, ANTE EL SECRETARIO PRIMERO DE ACUERDOS, LICENCIADO JOSE ANTONIO ALMANZA ARCE, CON QUIEN ACTUA Y DA FE. DOY FE.

- - - **LISTA.** El XXXXXXX de agosto de dos mil doce, se publicó sentencia en lista de acuerdos. CONSTE.