

SENTENCIA DEFINITIVA. HERMOSILLO, SONORA, A
XXXXXXXX DE FEBRERO DE DOS MIL TRECE.- - - - -

- - Vistos para resolver en definitiva los autos del Expediente
número **XXXXX/2012**, relativo al juicio de **DESAHUCIO**,
promovido por **(PARTE ACTORA)**, en contra de **(PARTE
DEMANDADA)** ; y -----

----- **R E S U L T A N D O** : -----

--- 1. Mediante escrito y anexos turnados a este Juzgado
Tercero de lo Civil de este Distrito Judicial el día xxxxxxxx de
agosto de dos mil doce, compareció **(PARTE ACTORA)**,
demandando en la vía especial de **DESAHUCIO** a **(PARTE
DEMANDADA)**, el primero como arrendatario y la segunda como
fiadora u obligado solidario, por el pago y cumplimiento de las
prestaciones descritas en el escrito inicial de demanda. En este
curso la actora hizo una narración de hechos e invocó los
preceptos de derecho que consideró aplicables y procedentes al
presente caso, los que se tienen por reproducidos en el presente
apartado en obvio de repeticiones innecesarias y asimismo
exhibió diversas documentales.-----

--- 2. La demanda previa aclaración verbal fue admitida por
auto de xxxx de septiembre de dos mil doce (f. 9 del cuaderno
principal), en el que además se ordenó emplazar a (parte
demandada), lo cual se hizo al (demandado) mediante diligencia
de xxxxxxxxxx de septiembre de dos mil doce (ff. 15- 16 del
cuaderno principal); siendo que por auto de fecha xxx de
octubre de dos mil doce (f. 22 del cuaderno principal), se
admitió a dicho demandado la contestación de demanda que
formuló, admitiéndosele las pruebas consistentes en confesional
y declaración de parte a cargo del actor y testimonial, de las
cuales se le tuvo por desistido en la audiencia de pruebas,
alegatos y sentencia de fecha xxxxxxxxxx de febrero de dos mil
trece; presuncional e instrumental de actuaciones.- - - - -

- - - 3.- Por lo que respecta a la (demandada), se tiene que esta
fue emplazada en xxxxxxxxxx de septiembre de dos mil doce, (ff.
35-36 del cuaderno principal) y en auto de xxxx de diciembre de
dos mil doce (ff. 45-46 del cuaderno principal), se admitió a

dicha demandada la contestación de demanda que formuló admitiéndosele las pruebas consistentes en confesional y declaración de parte a cargo del actor de las cuales se le tuvo por desistido en la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia de fecha xxxxxxxxxxxx de febrero de dos mil trece; presuncional e instrumental de actuaciones.- - - - -

- - - 4.- Mediante auto de xxxxxxxxxxxx de octubre de dos mil doce (ff.25-26 del cuaderno principal), se admitieron al actor las pruebas confesional y declaración de parte a cargo de los demandados, los cuales fueron declarados confesos en la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia de fecha de xxxxxxxxxxxx de febrero de dos mil trece y por lo que respecta a la segunda probanza la actora se desistió de estas en dicha audiencia.- - - - -

- - - 5.- En fecha xxxxxxxxxxxx de febrero de dos mil trece se llevó a cabo la prueba de alegatos y sentencia en la cual después de realizar las actuaciones relativas a la fase probatoria se pusieron los autos para alegatos, en la cual formuló estos el abogado patrono del actor y se citó el presente asunto para oír sentencia definitiva, la que nos ocupa y se dicta como sigue:- - -

----- **C O N S I D E R A N D O** : -----

- - - I. Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo preceptuado por los numerales 107 y 109 (fracción III) del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, en relación con el 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Estatal.-----

--- II. La vía especial de desahucio elegida por la actora para el trámite del presente juicio resulta ser la adecuada de acuerdo al ordinal 540 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Sonora, al exigirse la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades vencidas y subsidiariamente el pago de rentas vencidas.-----

- - - III. La relación jurídico-procesal quedó debidamente integrada, al haberse emplazado a los demandados; emplazamiento por cuya eficacia procesal se apersonaron a juicio los demandados.- - - - -

--- IV. Las partes se encuentran debidamente legitimadas tanto en el proceso como en la causa. En el proceso, el actor y los demandados se apersonaron en términos del artículo 55 fracción I del citado ordenamiento, al comparecer a juicio por su propio derecho, siendo personas mayores de edad en ejercicio pleno de sus derechos civiles sin que se haya alegado, mucho menos demostrado, lo contrario. - - - - -

- - - En la causa se legitiman ambas partes con base en la documental privada consistente en original de contrato de arrendamiento de fecha xxxxxx de junio de dos mil once, celebrado entre **(parte actora)** como arrendador, **(demandado)** como arrendatario **y (codemandado)** como fiador u obligado solidario, respecto del bien inmueble objeto del presente juicio; por lo tanto se satisfacen los supuestos contenidos en los numerales 12 y 64 del ordenamiento procesal en consulta. - - - -

- - - V. Las partes gozaron de la misma igualdad y oportunidad probatoria que les conceden los artículos 260 al 265 del Código en aplicación, concluyéndose que estuvieron en aptitud de ofrecer los medios de prueba pertinentes e idóneos al caso que se resuelve, como así aparece en autos.-----

- - - VI.- La litis en el presente juicio se fincó con el escrito de demanda, y escritos de contestación a la misma de conformidad con el artículo 255 del Código Procesal en consulta. - - - - -

- - - VII.- Ahora bien, satisfechos como han quedado los presupuestos procesales necesarios para que el presente juicio tenga existencia jurídica y validez formal, de conformidad con el artículo 48 del Código de Procedimientos Civiles, se entra al fondo de la controversia que nos ocupa, en los términos que seguidamente se exponen: - - - - -

- - - VIII. Con independencia de las defensas y excepciones opuestas por la parte reo, es obligación del juzgador analizar de manera oficiosa los elementos constitutivos de la acción ejercitada, a fin de determinar si se actualiza o no el derecho subjetivo privado invocado por la accionante, de acuerdo al contenido del artículo 540 del ordenamiento legal en consulta, siendo estos los siguientes: - - - - -

--- **A).** *La existencia de la relación contractual de arrendamiento entre las partes; y -----*

--- **B).** *La falta de pago de dos o más mensualidades de renta.----*

--- El primero de los elementos de la acción ejercitada se encuentra demostrado en autos, con la documental exhibida por la actora junto con el escrito de demanda inicial, consistente en original de contrato de arrendamiento de (fecha), celebrado entre **(parte actora)** como arrendador, **(demandado)** como arrendatario **y (codemandado)** como fiador u obligado solidario, respecto del inmueble (ubicación) de cuya cláusula primera se advierte que el arrendador, otorgó al arrendatario en arrendamiento el citado inmueble; en la cláusula segunda se estableció que el importe del arrendamiento convenido y aceptado por ambas partes se fijaba en la cantidad de (\$) más el Impuesto al Valor Agregado, el cual se pagaría con toda puntualidad por mensualidades adelantadas los días quince de cada mes en el domicilio del arrendatario, (ubicación); de la cláusula cuarta se desprende que las partes pactaron en que aun cuando se ocupase la localidad un solo día; de la cláusula quinta se desprende que la duración del contrato sería de (periodo); de la cláusula vigésima se desprende que se declaró como fiador u obligado solidario a la (codemandada), quien manifestó que se hacía responsable solidaria y mancomunadamente de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el arrendatario aun cuando no firmase una renovación de contrato y que su responsabilidad cesaría hasta que el arrendatario desocupase totalmente y entregase el inmueble arrendado a su propietario a entera satisfacción del mismo.-----

- - - Documental que posee valor probatorio pleno, al tenor del artículo 324, fracción II, del Código Procesal Civil para el Estado de Sonora y hace fe plena en juicio en virtud de que se trata de un documento privado, el cual no fue impugnado por (parte actora) y por lo cual posee valor probatorio pleno al tenor del artículo 324 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, en la inteligencia de que si bien la

(codemandada), manifestó y opuso la excepción de alteración del texto o contenido del contrato de arrendamiento manifestando que este fue alterado para ponerla a ella como fiadora, lo cual no es cierto, ya que si firmó algún documento fue como testigo y no como fiadora, sin embargo, dichas manifestaciones y excepción vertida por la demandada citada en cuanto a la alteración del contrato de arrendamiento son infundadas, pues vienen a ser de aquellas que solo 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 demandada incumplió con la carga procesal que el impone el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, pues no existe en autos ninguna probanza que acredite la alteración que señala, en la inteligencia de que la circunstancia de que en la cláusula vigésima del contrato base de la acción aparezca su nombre en letras mas pequeñas, en relación al tamaño de las letras de las palabras restantes que existen en dicha cláusula, sin embargo ello no es circunstancia que por si sola conduzca en forma concluyente a que fue insertado su nombre en el espacio respectivo para comprometerla como fiador u obligado solidario, pues ello no se encuentra probado con medio convictivo idóneo, máxime que en la última página del contrato básico aparece su nombre estampado con tamaño de letra igual a alguna de las restantes palabras, que obran en dicha pagina apareciendo la palabra "AVAL" y la firma respectiva, no pasando desapercibido para este juzgador que del contrato citado, se advierten distintos tamaños de letras, de las palabras contenidas en este, por lo cual ello es un factor mas a tomarse en cuenta en cuanto a que en la cláusula vigésima se haya estampado su nombre con un tamaño de letra menor al de las palabras restantes, pues es indicativo de que las partes contratantes no le dieron importancia al tamaño de las letras de las palabras contenidas en el citado contrato.- - - - -

- - - Por lo anterior se reitera que el contrato básico posee valor probatorio pleno en términos del artículo 324 fracción II del

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.- - -

- - - Para probar el primer elemento de la acción se cuenta además con la confesión extrajudicial vertida por el (demandado) en su contestación de demanda al manifestar ser cierto los puntos I, II, III y IV de hechos de la demanda admitiendo así que con (fecha) el actor en su carácter de arrendador celebró un contrato de arrendamiento con el (demandado), respecto de los locales (ubicación); que se pactó que pagaría de renta mensual la cantidad de (\$) mas el impuesto al valor agregado; que se pactó que el pago de la renta sería de manera adelantada los días quince de cada mes y que el pago se realizaría en el domicilio (ubicación) y que el contrato de arrendamiento tendría vigencia hasta el (día); la confesión extrajudicial citada posee valor probatorio pleno al tenor del artículo 320 fracción II de la ley procesal en consulta.- - - - -

- - - Así mismo para acreditar el primer elemento de la acción se cuenta con las confesiones fictas en que incurrieron los demandados al no comparecer al desahogo de las confesionales a su cargo, admitiendo así el (demandado), las posiciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6 en el sentido de que el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción consiste en (ubicación), que es cierto que el absolvente acordó con el actor en el contrato de arrendamiento que pagaría de manera mensual la cantidad de (\$) mas el impuesto al valor agregado; que se pactó que el pago de la renta sería de manera adelantada los días quince de cada mes y que el pago se realizaría en el domicilio (ubicación); que el contrato de arrendamiento tendría vigencia hasta el (día) y que hasta la fecha el absolvente se encuentra ocupando el inmueble objeto del contrato base de la acción.- - - - -

- - - Por lo que respecta a la (codemandada), esta admitió fictamente las posiciones 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 en el sentido de que ella firmo el contrato de arrendamiento de (fecha) base de la acción, en su carácter de fiadora u obligada solidaria del (arrendatario); que el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción que suscribió consiste en los

locales (ubicación); que es cierto que en el contrato citado se pactó una renta mensual de (\$) mas el impuesto al valor agregado; que se pactó que el pago de la renta sería de manera adelantada los días quince de cada mes y que el pago se realizaría en el domicilio (ubicación) y que el contrato de arrendamiento tendría vigencia hasta el (día).- - - - -

- - - Las confesiones fictas citadas poseen valor probatorio pleno en términos del artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.- - - - -

- - - Con el acreditamiento de la existencia de la relación contractual de arrendamiento entre las partes, más la manifestación de la actora de que se le adeudan las rentas reclamadas, que son más de dos mensualidades, se acredita el segundo de los elementos que se estudia, toda vez que es de explorado derecho que el contrato de arrendamiento en un juicio como el que nos ocupa, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino de pagar sus rentas desde la fecha del contrato, en términos del artículo 2695, fracción I, del Código Civil para el Estado de Sonora, ya que éste, en si mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas y basta que la parte actora demuestre la existencia del contrato y que afirme, como lo hizo, la falta de pago de las pensiones rentísticas, que son más de dos mensualidades, para que proceda tramitar tanto la acción de desahucio como la de pago de las rentas, incumbiendo en este caso al inquilino demostrar que realizó los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, lo que no se aprecia que haya acontecido en la especie. - - - - -

- - - En atención a lo antes razonado, se concluye que en el presente juicio resulta suficiente para tener por acreditados los elementos de la acción en análisis, el citado contrato de arrendamiento y la afirmación de la actora de que el inquilino ha dejado de pagarle las rentas reclamadas.-----

- - - A lo anterior sirve de apoyo 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 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 resulta aplicable la jurisprudencia que obra visible a página 267, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, cuyo texto señala: - - - - -

--- **"ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.** *El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y 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 rescisoria como el pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se exige, debe comprobar tal hecho.*" - - - - -

- - - Cabe señalar que para acreditar el segundo elemento de la acción consistente en el impago de las pensiones rentísticas reclamadas por la actora se cuenta además, con las confesiones fictas en que incurrieron los demandados al no comparecer al desahogo de las confesionales a su cargo, admitiendo así los demandados, la posición 8 en el sentido de que se encuentran insolutas las rentas que van desde (periodo).

- - -Las confesiones fictas citadas poseen valor probatorio pleno en términos del artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.- - - - -

- - - IX. Habiéndose acreditado los elementos de la acción y al ser obligación del Juzgador avocarse al estudio de todas las pretensiones de las partes, atentos a los principios de congruencia y exhaustividad que deben prevalecer en toda sentencia, según lo establece el artículo 337 del Código de

Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, se procede ahora a examinar las manifestaciones aducidas por los demandados, en vía de defensas y excepciones en su escrito de contestación de demanda en la inteligencia de que respecto a la (codemandada) ya fue resuelta la excepción de alteración del texto o contenido del contrato de arrendamiento base de la acción declarándose infundada la misma en líneas anteriores. -

- - - Por lo que respecta al (demandado) este opuso la excepción de pago manifestando que realizo los pagos correspondientes a las rentas que se le reclaman.-----

- - - Tal excepción es infundada pues viene a ser de aquellas que solo 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 el demandado citado incumplió con la carga procesal que el impone el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, pues no existe en autos ninguna probanza que acredite los pagos que refiere.-----

- - - **X.**- Al no advertir este juzgador ninguna otra excepción o defensa que se desprenda del escrito de contestación de demanda y que favorezca los intereses de la parte reo, en términos del artículo 46 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y asimismo, al haberse demostrado los elementos constitutivos de la acción de desahucio ejercitada, se declara procedente la misma para todos los efectos legales a que haya lugar, por lo que se condena al (demandado) a desocupar y entregar a la parte actora el inmueble (ubicación), dentro de los **cinco días** contados a partir de que se declare firme el presente fallo o cuando éste sea susceptible de ejecutarse, apercibido que de hacer caso omiso a lo anterior se procederá al lanzamiento a su costa, utilizándose los medios de apremio previstos en la ley.-----

- - - Asimismo, se condena a los (demandados), a favor del actor la cantidad de (\$) por concepto de rentas vencidas y no cubiertas por el arrendatario correspondientes a los (meses), a razón de (\$)mensuales, conforme a lo pactado en la cláusula

segunda del contrato base de la acción, más las rentas vencidas a partir del (mes) y que se sigan venciendo hasta la total entrega del inmueble arrendado a la actora a razón de (\$) mensuales, condenándose igualmente a los demandados al pago a favor de la parte actora del Impuesto al Valor Agregado (IVA), mensuales, de dichas pensiones rentísticas mensuales, previa su legal regulación en la vía incidental. - - - - -

- - - Por otra parte, en relación a los pagos reclamados en los incisos c) y d) del apartado en donde se expresaron las prestaciones reclamadas, consistentes en el pago de pena convencional y pago de rentas al doble, se le dejan reservados los derechos a la parte actora, para que lo tramite conforme a derecho en la vía y forma correspondiente en virtud de que en términos del artículo 540 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, el juicio de desahucio es un medio para obtener solamente la desocupación de una finca o local arrendado y el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento, no siendo entonces un procedimiento en el cual se pueda obtener el pago de las prestaciones citadas; lo anterior se ve robustecido con lo dispuesto por el artículo 545 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, en el cual se señala entre otras cosas que basta exhibir el importe de las pensiones rentísticas debidas para que se de por terminado el procedimiento.- - - - -

- - - Sirve de apoyo para la presente determinación, el criterio aislado emitido por el Poder Judicial de la Federación, que se transcribe a continuación:- - - - -

- - - **“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". (Novena Época, Registro: 162 799, Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO., Tipo: Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Localización: XXXIII, Febrero de 2011, Materia(s): Civil, Tesis: XIX.1o.A.C.58 C., Pág. 2342) - - - - -

- - - **XI.** Se condena a los (demandados) a pagar a la actora los gastos y costas que haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, previa su legal regulación en la vía

incidental, ello en atención a que en el presente asunto se ejercitó una acción de condena cuyo resultado fue adverso a los intereses de la parte reo, de conformidad con los artículos 78 y 80 del Código Adjetivo Civil Local. - - - - -

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo en los artículos 335, 336, 337, 338, 340 y 342 del Código Procesal Civil Local, el suscrito Juez resuelve bajo los siguientes:-----

----- **P U N T O S R E S O L U T I V O S:** -----

- - - **PRIMERO:** Este juzgador es competente para conocer y resolver el presente litigio.-----

- - - **SEGUNDO:** Satisfechos todos y cada uno de los presupuestos procesales necesarios para que el presente juicio tuviera existencia jurídica y validez formal, se entró al fondo del presente asunto que nos ocupa.-----

-- - **TERCERO:** La parte (actora), acreditó los extremos de la acción de desahucio ejercitada por falta de pago de dos o más mensualidades de rentas; en tanto que a los (demandados), le fueron desestimadas sus excepciones; en consecuencia:- - - - -

- - - **CUARTO:** Se condena al (demandado) a desocupar y entregar a la parte actora el inmueble (ubicación), dentro de los **cinco días** contados a partir de que se declare firme el presente fallo o cuando éste sea susceptible de ejecutarse, apercibido que de hacer caso omiso a lo anterior se procederá al lanzamiento a su costa, utilizándose los medios de apremio previstos en la ley.- - - - -

- - - **CUARTO.-** Se condena a los (demandados), a favor del actor la cantidad de (\$) por concepto de rentas vencidas y no cubiertas por el arrendatario correspondientes a los (meses), a razón de (\$) mensuales, conforme a lo pactado en la cláusula segunda del contrato base de la acción, más las rentas vencidas a partir del (mes) y que se sigan venciendo hasta la total entrega del inmueble arrendado a la actora a razón de (\$) mensuales, condenándose igualmente a los demandados al pago a favor de la parte actora del Impuesto al Valor Agregado (IVA), mensuales, de dichas pensiones rentísticas mensuales, previa su legal regulación en la vía incidental. - - - - -

- - - **QUINTO.**- En relación a los pagos reclamados en los incisos c) y d) del apartado en donde se expresaron las prestaciones reclamadas, consistentes en el pago de pena convencional y pago de rentas al doble, se le dejan reservados los derechos a la parte actora, para que lo tramite conforme a derecho en la vía y forma correspondiente.- - - - -

- - - **SEXTO.**- Se condena a los (demandados)a pagar a la actora los gastos y costas que 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 Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil **LICENCIADO DANIEL MURCIA UREÑA**, ante el Secretario Segundo de Acuerdos, **LICENCIADO RAFAEL REYNOSO SERRANO**, con quien actúa y da fe. **DOY FE.**

LISTA. El día xxxxxxxx de marzo de dos mil trece, se publicó la presente sentencia en listas de acuerdos. **CONSTE.**