

SENTENCIA DEFINITIVA.- EN HUATABAMPO, SONORA, A UNO DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISIETE.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del **expediente número XXXX**, relativo al juicio de **ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y:

R E S U L T A N D O S

1.- Por escrito y anexos recibidos el catorce de Julio del dos mil dieciséis, en la Oficialía de Partes de este Juzgado Primero de lo Civil, compareció [REDACTED], en su carácter de arrendador, demandando en la **VÍA ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**, en ejercicio de la **ACCIÓN DE DESOCUPACIÓN, ENTREGA DE INMUEBLE Y PAGO DE PESOS**, a **GUADALUPE VALENCIA BAINORI**, en su calidad de arrendatario, el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"1.- Que por sentencia firme se condene a la parte demandada en el presente juicio a la desocupación y entrega del inmueble propio para casa-habitación marcada con el número XX, de la Calle XXXX, de esta ciudad de Huatabampo, Sonora.

2.- Simultáneamente con la desocupación y entrega demando el pago de la cantidad de \$2,400.00 (DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA NACIONAL) que adeuda a razón de \$1,200.00 (MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N) precio de renta pactado en el contrato de arrendamiento que anexo a la presente demanda y las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble motivo de este juicio o hasta que tenga verificativo el lanzamiento a cargo de la parte demandada.

3.- El pago de la cantidad de \$2,123.00 (DOS MIL CIENTO VEINTITRÉS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por concepto de adeudo por gasto de energía eléctrica, que la arrendataria a utilizado en su beneficio, lo cual es procedente debido que las partes en materia de contratos se obligan en la forma y términos que aparece en el contrato de arrendamiento.

4.- El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio."

En tal ocursu además la actora hizo una narración de hechos e invocó los preceptos de derecho que consideró aplicables y procedentes al caso, los que se tienen por reproducidos en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias. Asimismo exhibió diversas documentales.

2.- Mediante auto de **cinco de agosto de dos mil dieciséis**, previa aclaración verbal, se admitió la demanda, ordenándose emplazar a la parte demandada, lo cual así se realizó mediante diligencia de **dieciséis de noviembre del dos mil dieciséis**.

3.- Transcurrido el término de emplazamiento sin que se presentara a contestar la demanda entablada en su contra, por auto de fecha nueve de enero del dos mil diecisiete, a petición de la parte actora, se le tuvo por acusada la correspondiente rebeldía a la demandada.

4.- Por auto de fecha veintitrés de enero de dos mil diecisiete, se citó a las partes, para oír **sentencia definitiva**, la que nos ocupa y se dicta bajo los siguientes:

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

I.- Este Juzgado es competente para conocer y decidir el presente juicio, de conformidad con los artículos 91, 93, 97, 99, 104, 107 y 109 del Código Procesal Civil Sonorense, en relación con los artículos 55, fracción VIII y 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Sonora.

II.- La **vía Especial de Arrendamiento Inmobiliario**, ejercitada en la especie por la actora **es la correcta**, en términos del artículo 540 de la precitada ley adjetiva, toda vez que la causa civil en que se actúa versa sobre una **controversia de carácter de Arrendamiento Inmobiliario**, en virtud de que la parte actora reclama del demandado prestaciones derivadas de un contrato de arrendamiento.

III.- La **relación jurídico-procesal** quedó debidamente integrada al emplazarse a juicio al demandado, cumpliéndose en el caso las formalidades previstas por los artículos 171 del Código de Procedimientos Civiles relacionado con el 542 del mismo ordenamiento legal.

IV.- En la causa se legitiman ambas partes en base al contrato de arrendamiento base de la acción, celebrados por [REDACTED] como arrendador y [REDACTED], como arrendatario, ello sin que se prejuzgue sobre la procedencia de la acción ejercitada, lo que será materia de examen en considerativos subsiguientes, por lo tanto, se satisfacen los supuestos contenidos en los numerales 12 y 64 del ordenamiento procesal en consulta.

La parte actora [REDACTED], así como la demandada [REDACTED], se encuentran legitimadas en el proceso en términos del artículo 55 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, por ser personas físicas en pleno ejercicio de sus derechos civiles.

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 este juicio, se fijó** con el escrito de demanda con el cual la parte actora solicita las prestaciones a que hace referencia y con auto de fecha nueve de enero de dos mil diecisiete, donde se le tiene por Acusada la correspondiente rebeldía a la demandada por no dar contestación a la demanda entablada en su contra, pese a encontrarse debidamente emplazada.

VII.- Reunidos como han quedado los **presupuestos procesales** necesarios para que este juicio tenga existencia jurídica y validez formal, se procede a entrar al fondo de esta controversia, lo cual debe hacerse oficiosamente con independencia de las defensas y excepciones que opuso la parte demandada.

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:

"ACCIÓN. 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."

Asentado lo anterior, por lo que refiere a los elementos de la **acción de desocupación, entrega de inmueble y pago de pesos**, hecha valer por la parte actora, es necesario citar los siguientes preceptos legales:

Artículo 2664 (primer párrafo) del Código Civil Sonorense que prevé:

"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”.

Asimismo, el precepto 2695 (fracción I y IV) del Código Civil Sonorense dispone que:

“El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;...IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato.”

Por su parte, el numeral 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”.

Asimismo, el artículo 2762 de la legislación en comento, dispone que:

“Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2749 y 2750”.

Conforme a los dispositivos legales invocados, y a la expresión de hechos manifestada por la actora en su demanda, para la procedencia de la **acción de pago de pesos, desocupación y entrega del inmueble arrendado**, es menester que la parte accionante, en términos del artículo 260 del Código Procesal Civil Sonorense, demuestre los siguientes elementos:

a).- La existencia del contrato de arrendamiento, celebrado entre los hoy contendientes.

b).- El incumplimiento del contrato por parte del arrendatario y del fiador.

El primer elemento de la acción se encuentra demostrado en autos, con el documento base de la acción, exhibidos por la actora junto con su demanda, consistente del contrato de arrendamiento de fecha **quince de febrero de dos mil dieciséis**, celebrados por [REDACTED], como arrendadora y [REDACTED], como arrendatario, advirtiéndose de dichos contratos de arrendamiento que LA ARRENDADORA otorgó y LA ARRENDATARIA recibió en arrendamiento la **casa número XX ubicada en Calle XXX de Huatabampo, Sonora**, pactándose además en dicho contrato que **el término del**

arrendamiento sería de un mes que empieza a computarse el día quince de febrero de dos mil quince, siendo improrrogable al termino del mismo; pactándose como precio del arrendamiento la cantidad de **\$1,200.00 (mil doscientos pesos 00/100 M.N) mensuales;** de la misma forma en la cláusula cuarta convinieron lo siguiente:

"La renta que el arrendatario deberá pagar al arrendador es la cantidad de \$1,200.00 y deberá cubrir en mensualidades adelantadas en el domicilio del arrendador el día primero de cada mes mismo que se incrementara que aumente el salario mínimo y las veces que este aumente más el pago del iva, en el cual será el arrendatario responsable del pago de agua luz u otros servicios que utilice a su cargo".

Por otra parte, la cláusula decima conviene: *"La falta de cumplimientos de cualquiera de las estipulaciones contenidas en las cláusulas del presente contrato y sobre todo la cuarta dará derecho al arrendador a rescindir del mismo, exigiendo la inmediata desocupación, así como reclamar el pago de daños y perjuicio que ocasione El Arrendatario, por incumplimiento del presente contrato sujetándose única y exclusivamente la jurisdicción de los Tribunales de distrito judicial de esta Ciudad".*

Misma documental, a la cual **se le otorga valor probatorio pleno**, al tenor de los artículos 288 y 324 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora., puesto que el contenido de tal documento no fue desvirtuado por medio de convicción alguno.

El **segundo elemento constitutivo de la acción en estudio**, relativo a que se haya **incumplido con el contrato de arrendamiento por parte del arrendatario**, también se acreditó en autos, pues al demostrarse la existencia del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, basta la manifestación que la parte actora realizó en el **hecho número 1** del escrito inicial de demanda, en el sentido de que el arrendatario no ha pagado el precio de la renta mensual pactada en el contrato de arrendamiento base de la acción, del mes de **abril, mayo y junio de dos mil dieciséis**, para tener por cierta tal circunstancia, es decir, el impago, puesto 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 sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que la actora demuestre la existencia del contrato y que afirme, como lo hizo, la falta de pago de las pensiones rentísticas correspondientes del mes de abril, mayo y junio de dos mil dieciséis, **para que proceda tramitar la acción de pago de pesos, desocupación y entrega de inmueble arrendado**, quedando a cargo del inquilino, en todo caso, demostrar que realizó los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación en contravención a lo previsto por la fracción II del artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, y de autos no se advierte que el demandado haya cumplido con esa carga procesal.

Pues contrario a esto, la demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra, no obstante estar debidamente emplazada a juicio, y por ende se le tuvo por admitidos los hechos que le actor menciona en su escrito de demanda; a la cual se le concede valor probatorio en términos del artículo 251 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

En atención a lo antes razonado, se concluye que se han acreditado los elementos de la acción en análisis el contrato de arrendamiento exhibido por la actora como base de la acción, su afirmación de que el inquilino ha dejado de pagarle las rentas reclamadas, ya que con ello se demostró la existencia de la relación de arrendamiento y que la hoy demandada XXXXXXXX, no cubrió oportunamente las rentas generadas a partir del mes de abril, mayo y junio del dos mil dieciséis.

Lo anterior encuentra sustento en 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 diversas 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).”

VIII.- Acreditados los elementos de la acción, atendiendo al principio de congruencia que se debe de observar en el fallo, de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimientos para el Estado de Sonora.

VIII.- No existiendo más hechos o acciones que analizar, ante la demostración plena de los elementos constitutivos de la acción de **DESOCUPACIÓN, ENTREGA DE INMUEBLE Y PAGO DE PESOS**, hecha valer por la parte actora [REDACTED], y desestimadas que fueron las defensas opuestas por la demandado, **se declara procedente la misma.**

IX.- Se condena a la parte demandada [REDACTED] a desocupar y entregar a la parte actora [REDACTED] el inmueble ubicado en **CASA HABITACION MARCADA CON EL NUMERO CC DE LA CALLE CCCC, DE ESTA CIUDAD DE HUATABAMPO, SONORA**, entrega que deberá hacer dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que este fallo quede firme o tan pronto como éste sea susceptible de ejecutarse, **apercibida** que de no hacerlo así se procederá al lanzamiento a su costa, utilizándose los medios de apremio previstos en la ley. Lo anterior con fundamento en los artículos 399, 400, 401, 402 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

X.- Se condena a la parte demandada [REDACTED], a pagar a favor del actor [REDACTED], las rentas correspondientes del mes de abril, mayo y junio de dos mil dieciséis, a razón de **\$1,200.00 (MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mensuales, por lo que al multiplicar dicha cantidad por el número de meses precisados, que son tres, arroja como resultando la cantidad **\$3,600.00 (TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, lo anterior de conformidad con lo pactado en el contratos de arrendamiento base de la acción.

De la misma forma se condena a la demandada a pagar a favor de la parte actora las rentas que se sigan venciendo a partir del mes de julio de dos mil dieciséis, así como las rentas que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega definitiva del bien inmueble arrendado a la parte actora, previa su legal regulación en la vía incidental en el momento procesal oportuno.

XI.- Respecto a la prestación marcada con el inciso C, del escrito inicial de demanda, en la que el actor solicita el pago de la cantidad de \$2,123.00 (dos mil ciento veintitrés pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de adeudo por gasto de energía eléctrica, y toda vez que de autos se advierte que el actor no acreditó con documentación idónea, la falta de pago, a la que hace referencia, en consecuencia, no ha lugar acordar de conformidad su petición.

XIII.- Por último, **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, es de condena y en donde el resultado fue adverso a los intereses de la parte demandada; lo anterior con fundamento en los artículos 78, 79 y 80 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

XII.- Se concede a la demandada el término de **CINCO DÍAS** para dar cumplimiento voluntario a lo ordenado en la sentencia, y en caso de no hacerlo así, se procederá a la ejecución forzosa de la misma, previa instancia de parte legítima.-

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 335, 336, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, 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 **Juzgado ha sido competente** para conocer y resolver el este juicio y la vía elegida para la tramitación de la acción ejercitada fue la correcta.-

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 de la controversia, en consecuencia;

TERCERO: En relación al contrato de arrendamiento celebrado el día **quince de febrero del dos mil dieciséis**, por [REDACTED], como arrendador y [REDACTED], como arrendatario, respecto de inmueble ubicado en **AVENIDA XXXX, NÚMERO XXX, DE ESTA CIUDAD DE HUATABAMPO, SONORA**, la parte actora [REDACTED] [REDACTED], acreditó los extremos de la acción de desocupación, entrega de inmueble y pago de pesos ejercitada; en consecuencia:

CUARTO: Se condena a la parte demandada [REDACTED] a desocupar y entregar a la parte actora [REDACTED] el inmueble ubicado en **CASA HABITACION MARCADA CON EL NUMERO XX DE LA CALLE XXX, DE ESTA CIUDAD DE HUATABAMPO, SONORA**, entrega que deberá hacer dentro del plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que este fallo quede firme o tan pronto como éste sea susceptible de ejecutarse, **apercibida** que de no hacerlo así se procederá al lanzamiento a su costa, utilizándose los medios de apremio previstos en la ley. Lo anterior con fundamento en los artículos 399, 400, 401, 402 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

QUINTO: Se condena a la parte demandada [REDACTED] a pagar a favor de la actora [REDACTED], las rentas correspondientes al **mes de abril, mayo y junio de dos mil dieciséis**, a razón de **\$1,200.00 (MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** mensuales, por lo que al multiplicar dicha cantidad por el número de meses precisados, que son tres, arroja como resultando la cantidad de **\$3,600.00 (TRES MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, lo anterior de conformidad con lo pactado en los contratos base de la acción.

De la misma forma se condena a la demandada a pagar a favor de la parte actora las rentas que se sigan venciendo a partir del mes de julio de dos mil dieciséis, así como las rentas que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega definitiva del bien inmueble arrendado a la parte actora, previa su legal regulación en la vía incidental en el momento procesal oportuno.

SEXTO.- Se absuelve a la demandada del pago de la cantidad de \$2,123.00 (dos mil ciento veintitrés pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de adeudo por gasto de energía eléctrica, toda vez que el actor no acreditó con prueba alguna, la falta de pago por este concepto.

NOVENO.- 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.

DECIMO: Se concede a la demandada el término de **CINCO DÍAS** para dar cumplimiento voluntario a lo ordenado en la sentencia, en caso de no hacerlo así, se procederá a la ejecución forzosa de la misma, previa instancia de parte legítima.-

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.- ASÍ LO RESOLVIÓ EL C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE HUATABAMPO, SONORA, **LICENCIADA XXXXX**, ANTE LA SECRETARIA XXXXXXXX DE ACUERDOS, **LICENCIADA XXXX. DOY FE.-**

LISTADO.- EN 02 DE FEBRERO DEL 2017.-CONSTE