

**SENTENCIA DEFINITIVA.- EN AGUA PRIETA, SONORA, A VEINTICINCO DE MARZO DE DOS MIL CATORCE.-**-----

- - - Vistos para resolver en definitiva los autos originales del expediente número **XXX/2014**, relativo al Juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por la **ACTORA** en contra del **DEMANDADO**, y:-----

**RESULTANDOS**-----

- - - 1.- Por escrito y anexos de fecha diecinueve de febrero de dos mil catorce, se presentó ante este Juzgado la ACTORA, demandando en la vía Especial de Desahucio, al DEMANDADO, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:-----

- - - A).- *"La desocupación y entrega a mi favor del inmueble ubicado en calle XX avenidas XX y XX No. XXXX, en esta ciudad, por falta de pago de más de dos mensualidades en las rentas estipuladas en el contrato de arrendamiento celebrado entre la suscrita y dicha persona."*-----

- - - B).- *"El pago de la cantidad de \$36,000.0 Pesos M. N. (Treinta y Seis Mil Pesos M. N.), por concepto de 14 mensualidades vencidas, a partir del mes de enero del 2013, hasta el mes de febrero del año en curso, mas la suma de \$1,000.00 Pesos, que quedó pendiente por la mensualidad correspondiente a diciembre del 2012 y las que se sigan venciendo a razón de \$2,500.00 Pesos M. N., por cada mes que transcurra, hasta la total desocupación del inmueble."*-----

- - - C).- *"El pago de daños y perjuicios, así como de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación de este juicio, previa su regulación por ese H. Juzgado."*-----

- - - Fundándose para ello en las diversas consideraciones de hecho y de derecho que hizo valer en su escrito inicial de demanda, al cual nos remitimos en obvio de repeticiones innecesarias, exhibiendo como documento fundatorio de su acción, un contrato de arrendamiento y un recibo de fecha dieciséis de agosto de dos mil trece.-----

- - - 2.- Por auto de fecha veinticinco de febrero de dos mil catorce,

se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir al demandado para que en el momento de la diligencia, justificara estar al corriente en el pago de las pensiones rentísticas y en caso de no hacerlo, se le previniera para que dentro del término de VEINTE días procediera a la desocupación del inmueble; asimismo, en dicho auto se ordenó embargar bienes propiedad del demandado para garantizar las rentas reclamadas y se ordenó emplazarlo a juicio para que produjera contestación a la demanda incoada en su contra, dentro del término de cinco días; misma diligencia que tuvo verificativo mediante emplazamiento de fecha seis de marzo de dos mil catorce.- -

- - - 3.- Mediante auto de fecha veinte de marzo de dos mil catorce, se le acusó la rebeldía al demandado por no producir contestación a la demanda entablada en su contra, a virtud de que no realizó dentro del término concedido para ello; asimismo se citó a las partes para oír sentencia, misma que hoy se dicta, bajo los siguientes términos; y - - -

- - - - - **CONSIDERANDOS** - - - - -

- - - **I.-** Este Juzgado ha sido competente para conocer y decidir del presente juicio, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 93, 94, 97, 104, 107, 109 fracción III y demás relativos del Código Procesal Civil Sonorense en relación con el 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de este mismo Estado, por tener su domicilio la parte demandada en este Distrito Judicial. - - - - -

- - - **II.-** La vía Especial de Desahucio ejercitada en la especie por la actora es la correcta en términos del artículo 540 de la precitada Ley Adjetiva, toda vez que el accionante viene exigiendo la desocupación de la casa habitación arrendada, por falta de pago de dos o más mensualidades de rentas. - - - - -

- - - **III.-** La relación jurídica procesal quedó debidamente integrada al emplazarse a juicio al demandado, cumpliéndose en el caso las formalidades previstas por el artículo 171 del Código de Procedimientos Civiles Sonorense. - - - - -

- - - **IV.-** La actora se legitimó procesalmente en términos del artículo

55 fracción I del precitado Código Adjetivo Civil Sonorense, al comparecer a juicio por su propio derecho, como persona física, mayor de edad, en ejercicio pleno de sus prerrogativas civiles, sin que se haya demostrado lo contrario. - - - - -

- - - En la causa los contendientes se legitimaron en términos de los artículos 12 y 64 del reiterado Código Adjetivo Civil Local, porque del documento base de la acción, consistente en contrato de arrendamiento celebrado el primero de agosto de dos mil doce, exhibido por la actora como fundatorio de su acción, se deduce el interés jurídico de ambos en el proceso, pues la demanda se intentó por quien aparece con derecho a ello (parte arrendadora) y en contra de quien debió ser intentada (parte arrendataria), ello sin que se prejuzgue sobre la procedencia o no de la acción ejercitada. - - - - -

- - - **V.-** La litis en el juicio que nos ocupa, se fincó de acuerdo al numeral 250 del preinvocado Código Adjetivo Civil, con los escritos de demanda y el auto de fecha veinte de marzo de dos mil catorce, donde se acusó la rebeldía al demandado por no producir contestación a la demanda entablada en su contra. - - - - -

- - - **VI.-** Satisfechos en el proceso los presupuestos procesales necesarios para la existencia jurídica y validez formal del juicio, en términos del artículo 48 de la repetida Legislación Procesal, procede ahora entrar al estudio del fondo de las pretensiones deducidas por la actora en el presente juicio. - - - - -

- - - Así, se tiene que con independencia que al demandado se le declaró rebelde, este Juzgador se encuentra obligado a estudiar de manera oficiosa los elementos de la acción intentada; lo anterior con el fin de estar en condiciones de determinar si se actualiza el derecho subjetivo invocado por la actora, para lo cual habrá de considerarse que para la procedencia de la acción ejercitada aquel debió demostrar, en términos de los artículos 260 y 540 del Código Procesal Civil Estatal, los siguientes elementos de la acción: - - - - -

- - - *a).- La existencia del contrato de arrendamiento en el que se*

*funda su demanda; y* - - - - -

- - - *b).- Que la demandada haya incurrido en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta.* - - - - -

- - - Por lo que hace al primer elemento de la acción, referente a la existencia de la relación contractual de arrendamiento, se advierte plenamente demostrado en autos, ello a partir de la exhibición que adjunta a su demanda, efectuó la actora de la documental consistente en contrato de arrendamiento de fecha, primero de agosto de dos mil doce, en el que aparece como parte arrendadora ACTORA, y como arrendatario DEMANDADO, el hoy demandado; siendo el objeto de dicha relación contractual, la casa habitación ubicada en el interior de la calle 11, avenidas 27 y 28, número 2705, de esta ciudad, en el que se fijó como renta mensual, la cantidad de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), a partir del día primero de agosto de dos mil doce, pagaderos por mensualidades adelantadas; documental que resulta ser suficiente para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, y con ello, tener por satisfecho el primero de los elementos de la acción demandada, pues de su contenido se deduce que la relación contractual que une a los contendientes de este sumario, es el arrendamiento, en términos del artículo 2664 de Código Civil de Sonora, pues el mismo determina que existe 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. De ahí, que el documento de mérito, al no haber sido impugnado u objetado por la parte contraria, ni desvirtuado su contenido o demostrada su falsedad en juicio, adquiere valor probatorio pleno para los fines enunciados, al tenor de los artículos 324 fracción IV y 325 del Código de Procedimientos Civiles de Sonora. - - - - -

- - - Por otra parte, el segundo elemento de la acción, relativo al incumplimiento de la parte demandada en el pago de dos o más mensualidades de renta, también se advierte plenamente

acreditado en autos, a partir del contrato de arrendamiento detallado y valorado en el párrafo que antecede, pues del mismo se desprende la obligación de pago a cargo del arrendatario, en los términos que se precisó con antelación; aunado a que la demandada no demostró en autos encontrarse al corriente al pago de las pensiones rentísticas que se le reclamaron, lo que así le correspondía realizarlo conforme al artículo 258 fracción II, del Código Procesal Local. - - - - -

- - - En apoyo a lo anterior, resulta aplicable la Jurisprudencia visible en la página 30, del Semanario Judicial de la Federación, Volumen LXII, cuarta parte, Sexta Época, y que aparece bajo la voz: - - - - -

- - - **"ARRENDAMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA RESPECTO DEL PAGO DE LAS RENTAS".**- *Si el actor sostiene en su demanda que el inquilino ha dejado de pagarle determinada mensualidad de renta, y acredite la relación contractual existente entre él y el arrendatario, y por tanto, demuestra su derecho para cobrar las pensiones, corresponde al demandado demostrar el pago, toda vez que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo o probar una negación, situación contraria no sólo a las posibilidades humanas por tratarse de una negativa pura y simple que no es susceptible de prueba, sino por ser tal cosa contraria a las normas procesales inherentes a la prueba que establece la ley procesal".* - - - - -

- - - En las apuntadas condiciones, y acreditados que fueron todos y cada uno de los elementos de la acción ejercida en este juicio, se declara la procedencia de la acción de desahucio promovido por la actora, condenándose en consecuencia al DEMANDADO, a la desocupación y entrega a la ACTORA, del bien inmueble arrendado que se ubica en el interior de la calle 11, avenidas 27 y 28, número 2705, de esta ciudad, una vez que la sentencia cause estado o sea susceptible de ejecutarse provisionalmente, y siempre y cuando además, haya fenecido el plazo a que se refiere el precepto 543 del Código Procesal Civil en consulta y a que se hizo mención en el auto de radicación, así como en el supuesto de que hiciere caso omiso

a lo anterior, se procederá al lanzamiento a su costa, utilizándose los medios de apremio previstos por la ley. - - - - -

- - - De igual manera, se condena al DEMANDADO, a pagar en favor de la ACTORA, la cantidad de \$36,000.00 (TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de catorce meses de rentas vencidas y no pagadas, a partir del mes de enero de dos mil trece, hasta el mes de febrero del año en curso; cantidad anterior en la que se encuentra comprendida la suma de \$1000.00 (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de la renta vencida y no pagada, correspondiente a diciembre de dos mil doce; así como las rentas que se sigan venciendo a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), hasta la total desocupación del inmueble materia del presente Juicio. - - - - -

- - - **VII.-** Por haberse ejercitado en la especie una acción de condena, en términos del artículo 80 del precitado Ordenamiento Adjetivo Civil Local, se condena al DEMANDADO, a cubrir a favor de 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. - - - - -

- - - POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y FUNDADO Y CON APOYO EN LOS ARTÍCULOS 335, 336, 337, 338, 340, Y 342, DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL SONORENSE, EL SUSCRITO JUEZ RESUELVE BAJO LOS SIGUIENTES: - - - - -

**PUNTOS RESOLUTIVOS**

- - - **PRIMERO.-** Este Juzgador ha sido competente para conocer y resolver el presente juicio, y la vía elegida por la actora fue la correcta. - - - - -

- - - **SEGUNDO.-** La **ACTORA**, acreditó los extremos de la acción de desahucio ejercitada en contra del **DEMANDADO**. - - - - -

- - - **TERCERO.-** Se **CONDENA** al **DEMANDADO**, a la desocupación y entrega a la **ACTORA**, del bien inmueble arrendado ubicado en **el interior de la calle XX, avenidas XX y XX, número XXXX, de esta ciudad**; una vez que la sentencia cause estado o sea susceptible

de ejecutarse provisionalmente, en términos del considerando VI de esta resolución.-----

--- **CUARTO.-** Se **CONDENA** al **DEMANDADO**, a pagar en favor de la **ACTORA**, la cantidad de **\$36,000.00 (TREINTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de catorce meses de rentas vencidas y no pagadas, a partir del mes de enero de dos mil trece, hasta el mes de febrero del año en curso; cantidad anterior en la que se encuentra comprendida la suma de **\$1000.00 (MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de la renta vencida y no pagada, correspondiente a diciembre de dos mil doce; así como las rentas que se sigan venciendo a razón de **\$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, hasta la total desocupación del inmueble materia del presente Juicio.-----

--- **QUINTO.-** Se **CONDENA** al **DEMANDADO**, a cubrir 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 C. JUEZ DE PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, LIC. NOÉ RAFAEL SALDÍVAR CASTRO, POR ANTE LA SECRETARIA PRIMERA DE ACUERDOS, LIC. ANABELLE RAMOS FRANCO, QUIEN AUTORIZA Y DA FE. DOY FE.-

**EN LISTA.-** En XX de XXXXX de 2014, se publicó en lista de acuerdos.-  
CONSTE.