

SENTENCIA.- SAN LUIS RÍO COLORADO, SONORA, A DOCE DE MARZO DE DOS MIL CATORCE.

V I S T O S para resolver los autos del expediente número [REDACTED] relativo al juicio **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por la ACTORA, en contra de la DEMANDADA, para dictar sentencia y;

RESULTANDOS

1.- Por escrito y anexos recibidos el día veinticuatro de enero de dos mil catorce, se tuvo por presente a la ACTORA por su propio derecho, demandando en la vía ESPECIAL DE DESAHUCIO a la DEMANDADA, por el pago de las siguientes prestaciones:

A).- *"El pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo, hasta la total liquidación respecto del inmueble dado en arrendamiento".*

B).- *"Como consecuencia de no pago de rentas, la desocupación y la entrega del bien inmueble arrendado ubicado en Av. [REDACTED] entre calles [REDACTED] y [REDACTED] número [REDACTED] de esta ciudad."*

C).- *"El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio hasta su total terminación".*

2.- En veintinueve de enero de dos mil catorce, fue admitida la presente demanda, posteriormente la demandada fue debidamente emplazada mediante diligencia de fecha cinco de febrero de dos mil catorce, corriéndosele traslado con las copias simples de ley, para que dentro del término de cinco días diera contestación a la demanda entablada en su contra, con apercibimiento de Ley.

3.- Por auto de fecha diecinueve de febrero de dos mil catorce, se acusó la correspondiente rebeldías, ello en virtud de no haber dado contestación dentro del tiempo legal que le fue concedido, por lo que a petición de parte legítima, el tres de marzo de dos mil catorce se citó a las partes a oír sentencia misma que hoy se dicta bajo los siguientes

CONSIDERANDOS

I.-Este juzgado es competente para conocer y decidir del presente juicio, de conformidad con los artículos 91, 92, 93, 94, 95 104, 107, 109 del Código de Procedimientos Civiles y 55 fracción XIV, 59 y 63 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Sonora.

II.- La vía **ESPECIAL DE DESAHUCIO** es la correcta, porque se pretende la desocupación por falta de pago de rentas y dicha acción es la principal. Igualmente, es correcta la vía para reclamar las rentas vencidas y que se sigan venciendo, como acción subsidiaria, puesto que la Codificación Local admite este tipo de juicios la pretensión subsidiaria, ello de conformidad con los artículos 540, 547 y 548 del citado Ordenamiento Procesal.-

III.- Los contendientes se encuentran debidamente legitimados en el proceso al resultar tanto la actora como el demandado, personas físicas, mayores de edad, en pleno uso y goce de sus derechos civiles, en atención a lo dispuesto por el artículo 54, 55 fracción I, 56 del Código Procesal Civil del Estado, compareciendo la ACTORA, por su propio derecho.

En la causa se legitiman los contendientes en virtud de que la acción se ejercita por la persona a quien la ley le concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada; lo anterior de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 12 y 64 del Código Procesal Civil y el contenido del contrato de arrendamiento exhibido por la actora como base de su acción, sin

que lo anterior implique juzgamiento alguno sobre el fondo del presente juicio.-

IV.- La relación jurídico-procesal quedó debidamente integrada al ser emplazado a juicio el demandado cumpliéndose todos los requisitos previstos en el artículo 171 del Código Procesal Civil, por cuya eficacia se tuvo a C. DEMANDADA por rebelde.

V.- La litis se fincó con el escrito de demanda y con el auto de fecha diecinueve de febrero del dos mil catorce, mediante el cual se acusó la rebeldía a la demandada.

VI.- Satisfechos todos y cada uno de los presupuestos procesales para que este juicio tenga existencia jurídica y validez formal, de conformidad con el artículo 48 del Código de Procedimientos Civiles, se procede a realizar el estudio de la cuestión debatida.

Independientemente de que la parte demandada no haya opuesto excepciones y defensas dentro del término concedido, es obligación del Juzgador hacer un análisis de los elementos de la acción de acuerdo con el artículo 540 del Código de Procedimientos Civiles, y a fin de estar en posibilidades de determinar si el derecho subjetivo planteado por la actora se justificó plenamente en autos, se tiene que en la causa debieron demostrarse los siguientes elementos:

A).- La existencia de la relación contractual entre las partes.-

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

El primer elemento en estudio, se acredita con el contrato privado de arrendamiento, de fecha veintitrés de agosto de dos mil trece, celebrado entre la ACTORA en su carácter de arrendadora y la DEMANDADA como

arrendataria, respecto del inmueble ubicado en 000, pactándose como renta mensual la cantidad de \$000.00 pesos (SON 000 00/100 MONEDA NACIONAL).

Documental privada a la cual se le concede pleno valor probatorio al no haber sido desvirtuado en su alcance y contenido, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324 fracción II y 325 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, además de no haber sido impugnada por la contraria aun sabiendo su existencia en el sumario; por lo tanto, se tiene acreditado con dicha documental el primer elemento de la acción consistente precisamente en la existencia de la relación contractual entre las partes, que en el caso concreto lo constituye un contrato de arrendamiento.-

El segundo elemento constitutivo de la acción en estudio, relativo a la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, también se acreditó en autos, pues al demostrarse la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción, basta la manifestación de la actora de que se le adeudan las rentas reclamadas de agosto a diciembre de dos mil trece y el mes de enero de dos mil catorce, para tener por cierta dicha circunstancia (el no pago), puesto que el contrato de arrendamiento, en un juicio como el que nos ocupa (falta de pago de las pensiones rentísticas adeudadas), es la prueba de la existencia de la obligación de la inquilina de pagar sus rentas desde la fecha del contrato en términos del artículo 2695 (fracción I) del Código Civil para nuestro Estado, 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 mismo y que afirme, como lo hizo, la falta de pago de las pensiones rentísticas de los meses agosto de dos mil trece a enero de dos mil catorce, para que proceda tramitar tanto la acción de desahucio como la de pago de rentas, quedando a cargo de la inquilina, 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 en el artículo 258 fracción II del Código Procesal Civil Sonorense, carga que de autos no se advierte que el demandado haya cumplido, ya que no ofreció prueba alguna para justificar el pago de las rentas reclamadas, ni tampoco justificó su incumplimiento, entonces no cumplió con la carga que tenía al respecto en términos del artículo 260 del Código Procesal Civil para nuestro estado, como ya se dijo, y no queda sino tener por acreditado que no se cumplió con el pago de rentas a que se obligó con la hoy actora, actualizándose con ello la hipótesis del artículo 540 del citado Código Adjetivo para la procedencia del juicio de desahucio.-

En apoyo de lo expuesto, son invocadas las siguientes tesis de la Justicia Federal:

"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 S.C.J.N. Tesis 305. Página 205).

En mérito de lo anterior, y al quedar plenamente demostrados los elementos de la acción de DESAHUCIO, ejercitada por la **ACTORA**, en contra de la **DEMANDADA**; en consecuencia, lo procedente es condenar a la parte demandada a la desocupación definitiva y entrega a la parte actora de la casa dada en arrendamiento, ubicada en 000, de esta ciudad, entrega que deberá hacer en el término de cinco días contados a partir de que cause ejecutoria el presente fallo, o en su defecto a partir de que sea susceptible de ejecutarse, apercibida que ante una conducta omisiva, se procederá al lanzamiento a su costa, utilizándose los medios de apremio previstos en la ley, lo anterior con fundamento en los artículos 547 y 548 del Código Local de Procedimientos Civiles.

VII.- Se condena a la **DEMANDADA** a cubrir en favor de la actora, el

pago de la cantidad de \$ 000 pesos (SON 000 PESOS MONEDA NACIONAL), por concepto de rentas vencidas y no pagadas relativa a los meses de agosto a diciembre del dos mil trece, y enero de dos mil catorce (en el entendido que se condena al pago de los cinco meses de renta solicitados por la actora).

Así mismo se condena a la demandada al pago de las rentas que se sigan generando hasta la total desocupación de la finca, a razón de \$00.00 mil pesos (000 00/100 Moneda Nacional) mensuales, previa su legal regulación en la vía incidental, lo anterior con fundamento en los artículo 540 y 548 del Código Local de Procedimientos Civiles.

“El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta... Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.”.-

“Si las excepciones fueren declaradas procedentes, en la misma resolución dará el Tribunal por terminada la providencia de arrendamiento; en caso contrario, en la sentencia se señalará plazo para la desocupación, que será el que falta para cumplirse el señalado en el artículo 543. En la misma sentencia se condenará, en su caso, al arrendatario, a pagar al actor las rentas vencidas, y las que se devenguen hasta que se verifique el lanzamiento.”.

“Transcurrido el plazo de cinco días a partir de la fecha del requerimiento y emplazamiento, sin que el arrendatario oponga excepciones, o siendo inadmisibles las que haga valer, a petición del actor se dictará sentencia de desahucio en los términos del párrafo final del artículo anterior, condenando simultáneamente al pago de las rentas vencidas y las que se devenguen hasta

la fecha del lanzamiento”.

VIII.- Por haberse ejercitado una acción de condena, la cual es adversa a la **DEMANDADA**, se le condena al pago en favor de la actora de los gastos y costas del juicio, previa su legal regulación, de conformidad con el artículo 80 del Ordenamiento Procesal Civil en consulta.

En caso de que la **DEMANDADA** no dé cumplimiento voluntario al presente fallo, respecto de las cantidades pecuniarias a que fue condenado, procédase a su ejecución en los términos de ley.

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y FUNDADO SE RESUELVE

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y decidir de la controversia planteada.-

SEGUNDO.- La vía elegida por la actora para la tramitación del presente juicio es la correcta.

TERCERO.- La parte **ACTORA** por su propio derecho, acreditó su acción en la vía **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, en contra de **DEMANDADA** quien no opuso excepciones y defensas; en consecuencia.

CUARTO.- Se condena a la **DEMANDADA** a la desocupación y entrega a la parte actora del inmueble ubicado en **000**, entrega que deberá hacer en el término de cinco días contados a partir de que cause ejecutoria el presente fallo, o en su defecto a partir de que sea susceptible de ejecutarse, apercibidos que ante una conducta omisiva, se procederá al lanzamiento a su costa, utilizándose los medios de apremio previstos en la ley, lo anterior con fundamento en los artículos 547 y 548 del Código Local de Procedimientos Civiles.

QUINTO.- Se condena a la **DEMANDADA** a cubrir en favor de la actora el pago de la cantidad de **\$\$\$ pesos (SON 000 PESOS MONEDA NACIONAL)** por concepto de rentas vencidas y no pagadas relativas a los meses de agosto a diciembre del dos mil trece y enero de dos mil catorce, más las que se sigan generando hasta la total desocupación de la finca, a razón de **\$000.00 (000 00/100 Moneda Nacional)** mensuales, previa la liquidación en la vía incidental.

SEXTO.- Por haberse ejercitado una acción de condena, la cual es adversa a la **DEMANDADA**, se le condena a pago en favor de la actora de los gastos y costas del juicio, previa su legal regulación, de conformidad con el artículo 80 del Ordenamiento Procesal Civil en consulta.

SÉPTIMO.- En caso de que a la **DEMANDADA** no de cumplimiento voluntario al presente fallo, respecto de las cantidades pecuniarias a que fue condenado, procédase a su ejecución en los términos de ley.

OCTAVO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y hágase las anotaciones en el Libro de Gobierno y estadísticas.

ASÍ LO SENTENCIÓ Y FIRMA EL C. LICENCIADO JULIO CÉSAR MORENO PINO, JUEZ PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA MIXTO DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, POR Y ANTE EL C. LICENCIADO SIXTO DUARTE VIDAL, SECRETARIO DE ACUERDOS CIVIL, QUE AUTORIZA Y DA FE.- DOY FE.

LISTA.- Al día [REDACTED], se publica en lista de acuerdos la sentencia que antecede.- **CONSTE.-**