

SENTENCIA DEFINITIVA.- NAVOJOA SONORA, A DIECIOCHO DE FEBRERO DE DOS MIL CATORCE. -----

- - - V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **xx/xxxx**, relativo al juicio de **ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por el C. *********, en contra de la C. *********; y,-----

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

- - - 1o.- Por escrito y anexos recibidos en este juzgado con fecha dieciocho de enero de dos mil trece, el C. *********, compareció demandando en la vía especial de desahucio a la C. *********, por el cumplimiento y pago de las siguientes prestaciones: -----

- - - "A).-*La desocupación y entrega materia y jurídica del inmueble arrendado (En los términos acordados por las partes en el contrato de arrendamiento), el cual está ubicado en Calle xxxxxxxx No. Xx entre xxxxxxxxxxxx y xxxxxxxxxxxx del Fraccionamiento xxxxx, en esta ciudad de Navojoa, Sonora.*-----

- - - B).-*El pago de la cantidad de 17,500.00 (DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de renta correspondiente a los meses de Enero, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre todos del dos mil doce, a razón de \$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, así como el pago de las rentas que se encuentren vencidas y se sigan venciendo hasta la total solución de presente conflicto y hasta en tanto se me haga entrega material y jurídica de la finca arrendada, a razón de la cantidad resultante conforme a lo estipulado en la cláusula tercera del contrato fundatorio de la acción.*-----

- - - C).-*La entrega de los bienes muebles a que se refiere la cláusula*

14va., mismos que serán entregados en buen estado por parte de la arrendataria, en los términos establecidos en la cláusula en estudio y del propio contrato de arrendamiento, y en caso de algún defecto o desperfecto de algún bien detallado en la cláusula en comento, demandando el pago de los daños y perjuicios que pudiere habersele ocasionado.-----

- - - D).- El pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.-----

- - - Fundó su demanda el actor, en una relación de hechos y preceptos de derecho que estimó pertinentes y aplicables al caso, las cuales se dan por reproducidos en este apartado como si a la letra se insertasen, en obvio de innecesarias repeticiones.-----

- - - **2o.** - Demanda que por estar apegada conforme a derecho fue admitida por auto de veintitrés de enero de dos mil trece; por diligencia de once de febrero de dos mil trece, se le dio cumplimiento a lo ordenado por auto de radicación, emplazándose a la C. PARTE DEMANDADA, de la demanda entablada en su contra.-----

- - - **3o.** Por escrito de dieciocho de febrero de dos mil trece, se presentó la demandada, produciendo contestación a la demanda interpuesta en su contra, misma que se tuvo por admitida en auto de veinticinco de febrero de dos mil trece.-----

- - - **4o.** El cinco de agosto de dos mil trece, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos, en donde se declararon desiertas las pruebas confesional y declaración de parte ofrecidas por la demandada, determinación que posteriormente fue nulificada, teniendo lugar el desahogo de las citadas probanzas mediante

diligencia de veinticinco de noviembre de dos mil trece.-----

- - - Posteriormente, por auto de cinco de diciembre de dos mil trece, se pusieron los autos a disposición de las partes para que formularan sus respectivos alegatos, los que no fueron exhibidos por ninguna de la partes, a lo que, por auto de catorce de febrero de dos mil catorce, se citó a las partes a oír sentencia, la cual hoy se dicta bajo los términos siguientes: -----

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

- - - **I.- COMPETENCIA.** Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con lo establecido en los artículos 104, 107 y 109 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Sonora, en relación con el 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

- - - **II. VIA.** Al exigirse la desocupación de un inmueble por falta de pago de dos o más mensualidades vencidas y simultáneamente el pago de rentas vencidas, como en la especie acontece, la vía especial de desahucio intentada es la correcta, de acuerdo a lo dispuesto por el ordinal 540 del Código Adjetivo Civil para el Estado de Sonora.-----

- - - **III.- LEGITIMACION.** Las partes materiales del presente juicio se legitiman tanto en el proceso como en la causa. En el proceso se legitiman en los términos del artículo 55 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, por ser personas físicas, mayores de edad, con capacidad procesal para comparecer a juicio, así como en ejercicio de sus derechos civiles, sin que en autos se haya alegado,

mucho menos demostrado lo contrario.-----

- - - En la causa se legitiman los contendientes porque del contrato exhibido como base de la acción se advierte que la acción se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien debe ser ejercitada, sin que lo anterior implique el prejuzgar sobre el fondo del presente juicio, por tanto se satisfacen los supuestos contenidos en los numerales 12 y 64 del ordenamiento procesal en consulta. -----

- - - **IV.-** La relación jurídico-procesal quedó debidamente integrada al emplazarse a juicio a la parte reo, reuniéndose los requisitos que para el caso establece el ordinal 171, relacionado con el 544 del Código Procesal Civil Sonorense. -----

- - - **V.-** Satisfechos que han quedado los presupuestos procesales 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.-----

- - - **VI.-** En el juicio que nos ocupa, los contendientes tuvieron la misma oportunidad e igualdad probatoria que les conceden los artículos 260, 264, 265, 266 y 267 de la ley Adjetiva en consulta.-----

- - - **VII.** La litis en el presente juicio, se fijó con los escritos de demanda y contestación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 250 del Código Procesal en Consulta.-----

- - - En el caso, como puede observarse, compareció el C. PARTE ACTORA, por su propio derecho, demandando en la vía especial de desahucio a la C. PARTE DEMANDADA, por el cumplimiento y pago

de las prestaciones que señala en los incisos A), B), C) y D), del capítulo de prestaciones de la demanda, aduciendo para ello que el veintisiete de junio de dos mil once, él y la demandada, celebraron contrato de arrendamiento respecto un inmueble ubicado en calle xxxxxxx número xx, entre xxxxxxxx y xxxxxxxx de fraccionamiento xxxxx, de esta ciudad, el cual sería destinado a estancia infantil.-----

- - Manifiesta de igual manera la parte actora, que de acuerdo al contrato, las partes convinieron que el precio del arrendamiento sería por la suma de \$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, que deberían ser pagados por mensualidades adelantadas en el domicilio del arrendador, dentro de los primeros quince días de cada mes.-----

- - - Señala también, que a la fecha de la presentación de su demanda, la demandada adeuda los meses de enero, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil doce, violando con ello el contrato base de la acción, adeudando la cantidad de \$17,5000.00 (DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) a razón de \$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), así como el pago de las rentas vencidas y que se sigan venciendo hasta en tanto se le haga entrega material del inmueble arrendado.-----

- - - Por su parte, la demandada, al dar contestación a la demanda entablada en su contra, negó la procedencia de las prestaciones reclamadas, por los motivos y consideraciones expuestas en su contestación, los cuales se dan por reproducidos en obvio de repeticiones innecesarias, para los efectos legales a que haya lugar.---

- - - Con independencia de lo anterior, es facultad del juzgador analizar de manera oficiosa los elementos constitutivos de la acción ejercitada, sirviendo de sustento legal al presente fallo el ordinal 540 del Código Adjetivo Civil para el Estado, que literalmente dice: *“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. Con la demanda se acompañará el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario contrato escrito, o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, o éste se haya extraviado o destruido, se justificarán estas circunstancias por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.”*; de una recta interpretación del numeral antes transcrito, se sustraen los elementos constitutivos de la pretensión planteada, que el actor debe demostrar para la procedencia de la misma y son los siguientes:-----

- - - **A) La existencia de la relación contractual de arrendamiento.--**

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

- - - En la especie, el primer elemento de la acción ejercitada se demostró en autos con la documental consistente en original de contrato de arrendamiento de fecha veintisiete de junio de dos mil once, celebrado entre LA PARTE ACTORA y LA PARTE

DEMANDADA, en el cual se pactó, en lo medular lo siguiente.-----

- - - De la cláusula primera se advierte que las partes acordaron que el contrato tendría una vigencia de seis meses contados a partir del veintisiete de junio de dos mil once; de la cláusula segunda se observa que las partes acordaron que el inmueble materia del arrendamiento se ubica en la calle xxxxxxxx, número xx, entre xxxxxxxx y xxxxxxx del fraccionamiento xxxxxx, de esta ciudad, el cual sería destinado para la instalación de una estancia infantil; en la cláusula tercera se pactó que el precio del arrendamiento sería por el orden de \$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), las cuales se pagarían por adelantado y en los primeros quince días de cada mes; en la cláusula quinta las partes convinieron la prohibición para el arrendatario de subarrendar el inmueble, sin previo permiso del arrendador; en la cláusula sexta las partes coincidieron en que el inmueble sería destinado únicamente para estancia infantil; de la cláusula séptima se observa que las partes convinieron que el arrendatario no podría variar la forma del inmueble, quedando a favor del arrendador, todas las mejoras que se realizaran al bien; en la cláusula octava pactaron que el término del contrato sería el veintisiete de diciembre de dos mil once; de la cláusula novena se desprende que las partes pactaron que al término del plazo fijado, de continuar el inquilino ocupando la localidad, a partir de entonces la duración del arrendamiento sería voluntaria, a la vez que se pactaron diversos supuestos para en caso de que alguna de las partes deseara dar por concluido el arrendamiento; la cláusula décima contiene el acuerdo en

el sentido de que no se prorrogaría el contrato si el arrendador deseara ocupar para su servicio la localidad arrendada; de la cláusula décimo primera se advierte que las partes acordaron que el arrendatario no podría retener el pago de las rentas bajo ningún supuesto; de la cláusula décimo segunda se observa que quedó prohibido para el arrendatario cualquier sustancia peligrosa en la finca, y en caso de ser así, se obligaba a asegurarla contra el posible riesgo; en la cláusula décimo tercera el arrendatario manifestó recibir el inmueble en buen estado, aceptando que serían por su cuenta las reparaciones del inmueble; de la cláusula décimo cuarta se observa que el arrendatario manifestó recibir el inmueble junto con los muebles o equipo especificado en la relación que se anexó al contrato en cita, mismos muebles que el arrendatario se comprometió a regresar en buen estado; en la cláusula décimo quinta el arrendatario se obligó a entregar la cantidad de \$6,000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.) para seguridad del contrato, el cual se le devolvería al final del arrendamiento, siempre y cuando cumpliera con los términos pactados en esa misma cláusula; en la cláusula décimo sexta, el arrendatario se comprometió a utilizar en el inmueble, las pinturas especificadas en esa misma cláusula; finalmente, en la cláusula décimo séptima, las partes acordaron que la fachada del inmueble no sufriría ninguna modificación y que sólo se abriría una puerta de seguridad por en lado de la ventana.-----

- - - Del contenido del contrato antes analizado, se advierte que se encuentra acreditada la relación contractual de arrendamiento, como

primer elemento de acción de desahucio que nos ocupa, pues se advierte que las partes acordaron concederse el uso o goce temporal de un inmueble, a cambio de un precio cierto, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2664 del Código Civil de Sonora.-----

- - - Por lo que la documental anterior adquiere valor probatorio pleno, de acuerdo a lo establecido por los artículos 318, 324 y 540 del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, al tratarse de una documental privada que no fue objetada en forma alguna por las partes.-----

- - - Por otra parte, la acreditación del primer elemento de la acción ejercitada se acredita con la propia aceptación de hechos que hace la parte demandada en su contestación de demanda, en donde acepta los hechos uno y dos de la demanda inicial, en los que la parte accionante narra la relación de arrendamiento existente entre ella y la parte reo, describiendo el inmueble dado en arrendamiento y el importe de las rentas, lo cual, como ya se dijo, es aceptado por la parte demandada, lo que en términos de lo dispuesto por los artículos 257 y 259 del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, hace innecesario el desahogo de pruebas al respecto, por no constituir hechos controvertidos.-----

- - - De la narrativa anterior se advierte que actor y demandada aceptaron la existencia y términos del contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, por lo que la celebración de ese acuerdo de voluntades no resulta ser un hecho controvertido en el presente juicio, por lo que su actualización no requiere prueba, atento a lo dispuesto por los artículos 257 y 259 fracción II del Código de

Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, que a la letra dicen lo siguiente. -----

- - - **“Artículo 257.- Serán objeto de prueba los hechos controvertidos.-**

- - - **Artículo 259.- Son improcedentes y el juez podrá rechazar de plano las pruebas que se rindan: ... II.- Para demostrar hechos que quedaron admitidos por las partes y sobre los que no se suscitó controversia, al quedar fijado el debate.”-----**

- - - De los numerales anteriores, se advierte que únicamente requieren prueba aquellos hechos que hayan suscitado controversia o disputa entre las partes, más no los que han quedado admitidos, pues precisamente al quedar fijado el debate, las pruebas deberán ofrecerse para acreditar los hechos sobre los que existe discrepancia entre los contendientes, y no sobre aquellos que han quedado admitidos y no se presentó controversia alguna.-----

- - - Lo anterior encuentra sustento en las tesis emitidas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, tomo XXXII, septiembre de 2010, página 1265, que a la letra dice lo siguiente.-----

- - - **“HECHOS RELEVANTES. LOS QUE NO CONSTITUYEN PUNTO DE CONTROVERSIA DESPLAZAN EL TEMA DE LA CARGA DE LA PRUEBA.** Cuando los hechos relevantes de la pretensión específica hecha valer en la demanda no se encuentran controvertidos por el colitigante, el tema de tales puntos fácticos deja de necesitar prueba y, por tanto, sobre el particular, lo inherente a la carga de la prueba deja de tener trascendencia respecto a la parte actora. En conformidad con el artículo 255, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el actor expresará en su demanda, los hechos en que funde su petición. Entre los infinitos sucesos del mundo real, los elementos integrantes del supuesto de la

norma son los que dan la pauta para seleccionar los hechos cuya narración es indispensable en el escrito inicial. De esta manera, el objeto de la decisión es el hecho que la norma define y califica como relevante o punto de referencia de los efectos que la propia norma prevé. Si esos hechos relevantes en los cuales se sustenta la pretensión no se encuentran controvertidos, éstos ya no ameritan ser materia de prueba, en términos de los artículos 278 y 279 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, pues la función de los elementos de convicción es la de demostrar las afirmaciones sobre los hechos controvertidos. Lo anterior es fundamental, porque los hechos expuestos en la demanda no controvertidos son suficientes para sustentar la pretensión. De esa manera, la referida exposición de hechos y su falta de controversia desplazan respecto de la parte actora el tema de la carga de la prueba y, por esa razón, lo atinente al onus probandi se relacionará exclusivamente con las excepciones y defensas, en el caso de que hayan sido aducidas legalmente.”-----

- - - En virtud de lo anterior, se considera que en autos se encuentra fehacientemente acreditado el primer elemento de la acción de desahucio, consistente en la existencia de la relación contractual.-----

- - - 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 los meses de enero, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil doce, para tener por cierta tal circunstancia (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.-----

- - - Ahora, en relación al pago de las rentas que se le reclaman, es menester precisar que la parte demandada, en su contestación

argumento, en esencia, lo siguiente.-----

- - - Que en relación a la renta que se le reclama del mes de enero de dos mil doce, ya fue pagada de su parte, pero que la parte actora se abstuvo de expedirle el recibo correspondiente, tal y como lo demostraría en su momento procesal oportuno.-----

- - - Que respecto a las rentas que se le reclaman de los meses de septiembre y octubre de dos mil doce, aun y cuando el actor desde el mes de abril de dos mil doce dio por terminado el contrato de arrendamiento base de la acción, en el expediente xxx/20xx, tramitado ante este mismo tribunal, cumplió con esas eventualidades que se le reclaman.-----

- - - Por lo que hace a las pensiones rentísticas reclamadas, correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de dos mil doce, señala que, aun y cuando el actor desde el mes de abril de dos mil doce dio por terminado el contrato de arrendamiento base de la acción, en la misma fecha de la contestación de demanda, se cumplió con esas rentas que le fueron reclamadas.-----

- - - Para efectos de acreditar lo anterior, solicitó se tuviera a la vista, al momento de resolver, las constancias que integran los autos del expediente xxx/20xx, tramitado ante este mismo tribunal, relativo al procedimiento de consignación de rentas, por lo que se procede a analizar las copias certificadas correspondientes al sumario apenas citado.-----

- - - Una vez analizados los argumentos expuestos por la parte demandada para efectos de fundar su excepción de pago, así como

las constancias que integran el presente sumario y las del diverso expediente xxx/20xx, quien resuelva estima que las excepciones que pago que opone son parcialmente fundadas, pero insuficientes para tornar improcedente la acción de desahucio ejercitada en su contra.----

- - - En efecto, con relación a la renta del mes de enero de dos mil doce, quien resuelve estima que en autos no se encuentra acreditado que la parte demandada haya realizado el pago correspondiente, en virtud que si bien es verdad que alegó haber realizado el pago de esa mensualidad, lo cierto es que ningún medio de prueba aportó para acreditar esa circunstancia, incumpliendo con ello con la carga procesal que le impone el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, lo que conlleva a considerar que es infundada la excepción de pago alegada en ese sentido.-----

- - - Sin que sea óbice a lo anterior, el hecho de que el demandado haya manifestado que la parte actora omitió entregarle el recibo de pago correspondiente al mes de enero de dos mil doce, pues esa es una circunstancia que no quedó acreditada, ya que para ello era necesario que acreditara haber realizado el pago correspondiente, para así estar en posibilidades de estimar la obligación de la parte arrendadora de hacer la entrega del recibo correspondiente, por lo que al no haberse verificado esa circunstancia, en nada trasciende lo que alega la parte reo, con relación a la falta de entrega del recibo de pago correspondiente al mes de enero de dos mil doce.-----

- - - Por otra parte, en relación a lo expuesto por la parte reo, en el sentido de que realizó el pago de las mensualidades que se le

reclaman correspondientes a los meses de septiembre y octubre de dos mil doce, tenemos que al traer a la vista el expediente xxx/20xx, relativo al juicio de consignación de pago de rentas, promovido por LA PARTE DEMANDADA, se advierte que por escrito de veintitrés de noviembre de dos mil doce, la antes citada compareció depositando el importe correspondiente a la renta del mes de septiembre de dos mil doce, de lo que se colige que, con ello es suficiente para considerar que se encuentra acreditado que a la fecha de interposición de la demanda que se resuelve, ya se encontraba cubierta la renta correspondiente al mes de septiembre de dos mil doce, que la parte actora reclamó en su demanda inicial, por lo que se absuelve a la demandada de la condena al pago de la renta del mes de septiembre de dos mil doce, pues como se dijo, dicha mensualidad fue cubierta desde el mes de noviembre de dos mil doce, es decir, dos meses antes de la interposición de la demanda de desahucio que nos ocupa.-

- - - Ahora, en relación al pago de las rentas de los meses de octubre noviembre y diciembre de dos mil doce y enero de dos mil trece, se observa del expediente xxxx/20xx, lo siguiente.-----

- - - Mediante escrito de fecha dieciocho de febrero de dos mil trece, la C. PARTE DEMANDADA, exhibió constancia de depósito de pago de renta, correspondiente al mes de noviembre de dos mil doce.-----

- - - Por escrito de fecha dieciocho de febrero de dos mil trece, la C. PARTE DEMANDADA, exhibió constancia de depósito de pago de renta, correspondiente al mes de diciembre de dos mil doce.-----

- - - Por medio de escrito de diecinueve de marzo de dos mil trece, la

parte demandada exhibió constancia de depósito de pago de renta correspondiente al mes de enero de dos mil trece.-----

- - - Finalmente, por escrito de seis de mayo de dos mil trece, la demandada exhibió constancia de depósito correspondiente al pago de rentas del mes de octubre de dos mil doce.-----

- - - De lo expuesto se advierte que a la fecha en que se resuelve el presente fallo, se encuentran cubiertas las mensualidades rentísticas correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil doce, así como el mes de enero del año dos mil trece; no obstante, ello en forma alguna torna improcedente el desahucio reclamado por la parte actora, en virtud que también se reclamó el pago de las rentas vencidas y que se siguieran venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble al arrendador, lo que en la especie no se ha verificado, de lo que se colige, que para efectos de que el juicio de desahucio se decretara improcedente, la parte demandada o arrendataria, debió haber acreditado estar al corriente con el pago o realizar el pago total de las mensualidades adeudadas hasta el día en que efectuara el pago, pues de no hacerlo así, en caso de existir dos o más mensualidades de renta vencidas, ello es suficiente para estimar que se actualiza el segundo elemento de la acción del juicio de desahucio.-----

- - - Entonces, con independencia que la parte demandada, en el expediente xxx/20xx, haya consignado el pago de las rentas de los meses de septiembre a diciembre de dos mil doce y enero de dos mil trece, ello no es suficiente para estimar que el desahucio es

improcedente, en virtud que el pago de las rentas antes mencionadas lo realizó con fecha dieciocho de febrero, diecinueve de marzo y seis de mayo, todos del dos mil trece, por lo que el único alcance jurídico que puede tener el pago efectuado de esa manera, es que se absuelva a la parte reo de condenarla en el presente fallo al pago de tales mensualidades, mas en forma alguna se puede considerar que con ello se ha tornado improcedente el presente desahucio, pues para ello era necesario que se pagarán todas las mensualidades adeudadas al momento de practicarse el pago, para así decretar actualizada la hipótesis prevista en el artículo 545 del Código de Procedimientos Civiles de Sonora y, por ende, dar por terminado el procedimiento sin condenación en costas.-----

- - - En virtud de lo anterior, y toda vez que las copias certificadas del expediente xxx/20xx, derivan de actuaciones judiciales que no fueron impugnadas en forma alguna por las partes del presente juicio, se les confiere valor probatorio pleno, de acuerdo a lo establecido por los artículos 318 y 323 del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, y con ellas se estima parcialmente procedente la excepción de pago hecha valer por la parte demandada, pero insuficiente para considerar que es improcedente el juicio de desahucio incoado en su contra.-----

- - - Lo anterior es así, pues como se dijo previamente, al margen de que se haya acreditado el pago de algunas mensualidades, lo cierto es que a la fecha, la parte demandada no acreditó el pago correspondiente a los meses de enero de dos mil doce, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre

y diciembre de dos mil trece, así como enero y febrero de dos mil catorce, adeudando con ello un total de catorce meses de renta a razón de \$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), que arroja en total la suma de \$49,000.00 (CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de rentas adeudadas y no pagadas hasta el mes de febrero de dos mil catorce.-----

- - - Por lo tanto, con lo anterior se encuentra actualizado el segundo elemento de la acción de desahucio ejercitada por la parte actora, consistente en el impago de dos o más mensualidades rentísticas, toda vez que como se dijo anteriormente, la parte demandada no acreditó haber cubierto las rentas que se le reclaman, lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, era una carga procesal que le correspondía, por lo que al no asumirla como tal, debe reportar el perjuicio procesal que ello le acarrea, que en este caso es, que se considere probada la acción de desahucio por falta de pago de dos o más mensualidades rentísticas.-----

- - - No pasa desapercibo para esta juzgadora, que en autos obra el desahogo de las pruebas confesional y declaración de parte a cargo de la parte actora, sin embargo, de su resultado no se advierte ningún indicio que conlleve a establecer que la arrendataria realizó el pago de las rentas adeudadas de su parte, en virtud que el declarante si bien es cierto reconoció el pago de las rentas de los meses de septiembre a diciembre de dos mil doce, cierto es también que negó que se le haya efectuado el pago de las rentas correspondientes a los meses de

enero de dos mil doce y todo el año dos mil trece, de ahí que de conformidad con el artículo 260 en relación con el 77, ambos del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, lo correcto es decretar actualizado el elemento de la acción de desahucio correspondiente al adeudo de dos o más mensualidades vencidas.-----

- - - Ahora, para robustecer todavía más lo anterior, es de explorado derecho que el contrato de arrendamiento es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme, como lo hizo, la falta de pago de las pensiones rentísticas reclamadas, para que proceda tramitar tanto la acción de desahucio como la de pago de las 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 del Código Procesal Civil Sonorense, carga que de autos no se advierte que la demandada haya cumplido, porque no obstante que ofreció pruebas, las cuales fueron detalladas con antelación, lo cierto es que ninguna de ellas tiene el alcance de demostrar que se realizó el pago correspondiente de las rentas.-----

- - - De lo anterior, se colige que el demandado no cumplió con la carga que tenía al respecto en términos del artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles Sonorense, como ya se dijo, y no queda sino tener por acreditado que no cumplió con el pago de rentas a que se obligó con el hoy actor, actualizándose con ello la hipótesis del artículo 540 del citado Código Adjetivo para la procedencia del juicio de

desahucio.-----

- - - Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia por reiteración número VI.2o. J/135, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, octava época, tomo VIII, julio de 1991, página 92, con número de registro 222,192, que a la letra dice:-----

- - - **“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 pa7ra 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”.*---

- - - De igual manera encuentra sustento lo anterior en la tesis número I.11o.C.48 C, emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, tomo XVI, Octubre de 2002, página 1334, con número de registro 185,822, que a la letra dice:-----

- - - **“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.-** *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago”. (Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, Tomo IV. Materia Civil. Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis jurisprudencial 114. pág. 91).*-----

- - - En base a lo anterior, se concluye que han quedado acreditados

los elementos constitutivos de la acción de desahucio entablada en el presente juicio, por lo que enseguida, se procederá a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, a fin de resolver lo conducente respecto a las mismas, lo que se hace en los términos que a continuación se exponen.-----

- - - En su contestación de demanda, la parte reo opuso la excepción de falta de acción y derecho de la parte actora para reclamar las rentas posteriores al mes de abril de dos mil doce, bajo el argumento que fue la parte accionante quien dio por terminado el contrato de arrendamiento, ello al interponer el juicio de jurisdicción voluntaria de notificación judicial, tramitado bajo expediente xxx/20xx, en donde el C. PARTE ACTORA solicitó la intervención judicial para notificar a su arrendataria PARTE DEMANDADA, de su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento base de la acción; notificando tal situación mediante diligencia de nueve de abril de dos mil doce; por lo que una vez que fue hecho lo anterior, se entabló el juicio de terminación de contrato de arrendamiento, cuyo procedimiento se ventila en este tribunal bajo expediente número xxx/20xx, el cual señala el demandada que a la fecha se encuentra sub júdice.-----

- - - En virtud de lo anterior es que la parte demandada señala que la parte actora carece de derecho para solicitar el cobro de las rentas a partir del mes de abril de dos mil doce, en virtud de la voluntad de la accionante de dar por terminado el contrato de arrendamiento y la notificación que le fue realizada por este tribunal.-----

- - - El argumento en el cual la parte demandada sustenta la excepción

citada con antelación es totalmente infundado, pues el hecho de que la parte actora y arrendador le haya notificado a la demandada arrendataria, su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ambos, de ninguna manera es suficiente para estimar que a partir de la notificación de esa circunstancia, haya cesado el derecho del arrendador de recibir el pago de los meses de renta posteriores a esa fecha, toda vez que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas y la correlativa obligación del arrendatario a su pago, se prolonga hasta en tanto el arrendatario no haga entrega del inmueble materia del arrendamiento a su arrendador.-----

- - - En efecto, al tratarse el contrato de arrendamiento de un contrato bilateral recíproco, del cual se advierten derecho y obligaciones para ambas partes, es inconcuso que éstas subsisten en el tiempo, mientras no haya una causa suficiente para estimar que han cesado los efectos de la relación contractual de arrendamiento, lo que en este caso se traduce en que la parte demandada haya hecho entrega del inmueble arrendado a la parte actora, es decir, la arrendataria únicamente puede liberarse de la obligación de pagar rentas, una vez que ha hecho entrega a la parte arrendadora del inmueble materia del contrato, o bien, cuando ha sido privada de la posesión del inmueble arrendado por causa ajenas a su voluntad, sin que en autos se aprecie acreditada ninguna de esas circunstancias, por lo que, el simple hecho de que se haya notificado a la arrendataria, de la voluntad de la parte arrendadora de dar por terminado el contrato de arrendamiento, de

ninguna manera puede considerarse como una causa suficiente para estimar que ha cesado el derecho del arrendador de recibir el pago de la rentas, así como tampoco puede considerarse extinguida la obligación de la arrendataria de realizar su pago.-----

- - - Lo anterior encuentra sustento legal en el contenido del artículo 2699 del Código Civil de Sonora, que a la letra dice lo siguiente: “*El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.*”; de dicho numeral se advierte en forma clara, la obligación del arrendatario de continuar cubriendo el importe de las rentas del inmueble, hasta la entrega del mismo, con lo que se desvirtúa todavía más el alegato de la parte demandada, en el sentido de que la parte actora carece de derecho para exigir el pago de las rentas posteriores al mes de abril de dos mil doce, ya que la arrendataria, al continuar en posesión del inmueble, también continúa obligada al pago de la renta pactada por el mismo.-----

- - - Lo anterior encuentra sustento en la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, décima época, libro XVI, enero de 2013, tomo 1, página 622, con número de registro IUS 2002455, cuyo rubro y texto dicen lo siguiente.-----

“ARRENDAMIENTO. LA LIBERACIÓN DEL PAGO DE RENTAS Y LA RESTITUCIÓN DE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE AL ARRENDADOR, DEBE ATENDER AL CARÁCTER BILATERAL Y SINALAGMÁTICO DEL CONTRATO DE. *El arrendamiento es un contrato bilateral y sinalagmático, porque ambas partes asumen obligaciones y éstas tienen interdependencia recíproca, esto es, el arrendatario está obligado a pagar la renta y el arrendador a entregarle la posesión del inmueble y a abstenerse de usarlo o de concederlo a otra persona durante la vigencia del contrato, por lo que no puede*

*recuperar el derecho a su uso o goce hasta recibir la posesión por parte del arrendatario. Además, la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución de la posesión del bien inmueble al arrendador debe ajustarse a lo que establezca la legislación aplicable, y a los términos en que se obligaron las partes en el contrato de arrendamiento, sin que pase desapercibido que, en general, los códigos civiles imponen expresamente como obligación del arrendatario responder de los daños que por su culpa o negligencia sufra el inmueble y utilizar el bien exclusivamente para el uso convenido. De manera que el arrendador está en su derecho de revisar el estado en que se encuentra el inmueble al recibirlo, para corroborar que no tenga daños más allá del desgaste por su uso ordinario; debe manifestar al tribunal si las llaves recibidas corresponden al inmueble y si el juego entregado está completo, **por lo que la liberación del pago de rentas a cargo del arrendatario debe coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador.***-----

- - - En la misma forma, corrobora lo anterior, la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, octava época, tomo 3, segunda parte -1, página 123, con número de registro IUS 228027, que a la letra dice lo siguiente.-----

“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. LAS RENTAS PACTADAS DEBEN CUBRIRSE HASTA LA TOTAL ENTREGA DEL INMUEBLE. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1446 del Código Civil equivalente al 1124 del Código Civil derogado: "Los contratos legalmente celebrados obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o la ley". Por tanto, la obligación de exigir a la quejosa el pago de las pensiones adeudadas deriva de la celebración misma del contrato de arrendamiento, ya que si ambas partes pactaron expresamente en el mismo una mensualidad específica para ocupar la localidad materia de la litis, a ese pago está obligada la demanda hasta la total entrega del inmueble en cuestión."-----

- - - En las apuntadas condiciones, se decreta improcedente la excepción antes analizada.-----

- - - En otro orden de ideas, la parte demandada hizo valer en su contestación de demanda, la excepción de litispendencia, consistente en el hecho de que ante este mismo tribunal se tramita el expediente xxx/20xx, relativo al juicio de terminación de contrato de arrendamiento, en donde la parte actora le reclama diversas cuestiones inherentes al mismo contrato de arrendamiento base de la presente acción, por lo que señala que será hasta que se resuelva en definitiva ese procedimiento cuando se conozca eventualmente la certeza jurídica y la legalidad del contrato de arrendamiento.-----

- - - La excepción anterior es improcedente, pues la litispendencia, como excepción dilatoria, tiene como requisito para su procedencia, que ambos juicios respecto de los cuales señala la existencia de la litispendencia, se encuentren en trámite, es decir, que no se haya dictado sentencia definitiva en alguno de ellos, en virtud que ello imposibilita que opera la figura jurídica de la litispendencia.-----

- - - En efecto, la finalidad de la litispendencia es evitar el dictado de fallos contradictorios en donde haya identidad de personas y causa en diversos juicios, empero, esa situación se torna jurídicamente imposible, cuando en uno de esos procedimientos ya se ha dictado el fallo definitivo, pues es inconcuso que ello destruye la finalidad perseguida con la figura jurídica de la litispendencia.-----

- - - Ahora, en virtud que de autos se advierte que en el procedimiento tramitado bajo expediente xxx/20xx, relativo al juicio de terminación de contrato de arrendamiento, promovido por LA PARTE ACTORA en contra de LA PARTE DEMANDADA, se dictó sentencia definitiva el

veintisiete de marzo de dos mil trece, tal y como se aprecia de las copias certificadas de ese procedimiento que se tienen a la vista, esta juzgadora concluye que es improcedente la excepción de litispendencia, al no actualizarse los requisitos de procedibilidad que la ley establece, que en este caso es que alguno de los juicios respecto de los cuales se solicita que opere la litispendencia, no se haya resuelto dictando sentencia definitiva.-----

- - - Lo anterior se suma al hecho de que la sentencia definitiva dictada en el expediente xxx/20xx, fue impugnada mediante el recurso de apelación, por lo que a la fecha esa sentencia definitiva se encuentra sujeta al procedimiento de segunda instancia y en su caso a la posible interposición del amparo que pudiere llegarse a entablar en contra de lo que se resuelva en alzada, por lo que se reitera que es improcedente la excepción de litispendencia que se estudia.-----

- - - Lo anterior encuentra sustento en la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, tomo I, junio de 1995, página 448, con número de registro IUS 204984, que a la letra dice lo siguiente.-----

“EXCEPCION DE LITISPENDENCIA, ES IMPROCEDENTE LA ACUMULACION CUANDO EXISTE JUICIO DIVERSO EN APELACION. Tanto para el caso de excepción de conexidad así como para el de excepción de litispendencia, operan los mismos principios, normas y presupuestos, a efecto de establecer que no es procedente que el juicio en el que se oponga dicha excepción de litispendencia, pueda ser acumulado a otro diverso juicio que se encuentre en apelación en contra de la sentencia definitiva, pues tal situación hace procesalmente imposible que puedan tramitarse ambos contradictorios. En efecto, el artículo 38 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, permite advertir que sólo los juicios que

se encuentran en trámite en primer grado ante los respectivos jueces de las causas, pueden ser motivo de acumulación, en el evento de que existiera pleito pendiente, pero no es aceptable, ni posible jurídicamente, que el juicio natural de donde emana el acto primordial reclamado, pudiera ser acumulado a otro juicio que la misma quejosa admitió se encontraba ante el conocimiento de un Tribunal de segundo grado en apelación, pues en esa hipótesis cesó la jurisdicción del juzgador de primera instancia y conforme a lo que se observa en el citado precepto legal, la litispendencia guarda relación con un procedimiento que se encuentre todavía en trámite y que sólo en caso de que se declare procedente, se remitirán los autos al juzgado que primero conoció del negocio, único facultado para recibir y acumular el otro contradictorio al procedimiento del que primeramente previno, lo que no sucede cuando el otro juicio está en apelación.”-----

- - - En la misma forma corrobora lo expuesto, la tesis emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, tomo XII, septiembre de 2000, página 772, con número de registro IUS 191281, que a la letra dice lo siguiente.-----

“LITISPENDENCIA. SITUACIÓN EN QUE NO SE CONFIGURA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). *La figura jurídica procesal de litispendencia solamente podrá actualizarse si se trata de una misma causa litigiosa en diversos juicios y se propone ante dos órganos jurisdiccionales diversos o ante el propio tribunal, pero a ese efecto no debe existir resolución firme en alguno. Ahora, si en un primer proceso civil se exige el otorgamiento y firma de escritura, mientras que en el segundo se demanda la nulidad de ese acto, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 516 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México inexistente la alegada litispendencia, en razón a que, según lo reclamado, en tales juicios se plantean dos acciones o pretensiones distintas, máxime si en uno ya fue dictada sentencia firme.”-----*

- - - Finalmente, también sustenta lo expuesto, la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, octava época, tomo IX, abril de

1992, página 541, con número de registro IUS 219773, que a la letra dice lo siguiente.-----

“LITISPENDENCIA, EXCEPCION DE, INEXISTENCIA DE LA. *El término litispendencia significa que existe algún otro juicio pendiente de resolución y procede como excepción cuando hay dos litigios sobre el mismo objeto, entre las mismas personas y por demandas basadas en la misma causa; dicha excepción resulta improcedente cuando tanto de las alegaciones del quejoso, como de la propia demanda de garantías y de las constancias del procedimiento se desprende que el mismo había sido resuelto en definitiva, sólo que el fallo no había sido notificado al quejoso. En tales condiciones, es claro que no se da la excepción de litispendencia, puesto que el hecho de que no se le hubiese notificado la resolución decretada, no le quita el carácter de fallado o sentenciado al referido juicio, que es el requisito indispensable para que se genere la aludida excepción, es decir que se encuentre pendiente de resolución produciéndose en consecuencia una muy diferente que sería la de cosa juzgada.”-----*

- - - En los términos anteriores, se decreta improcedente la excepción de litispendencia opuesta por la parte reo, para los efectos legales a que haya lugar.-----

- - - Finalmente, en cuanto a la excepción que hizo valer la parte demandada, consistente en la falta de cumplimiento de la condición a que está sujeta la acción, quien resuelve estima que la misma también es infundada, dado que la parte reo basa su petición en el argumento de que el arrendador no acudió al inmueble arrendado por el pago de las rentas, lo que de ninguna manera constituye una condición a la que se encuentre sujeta la acción de desahucio intentada.-----

- - - En efecto, se sostiene lo anterior, ya que con independencia que el arrendador haya o no efectuado requerimientos de pago en el inmueble arrendado, lo cierto es que en la presente controversia no son necesarios en forma alguna para la procedencia de la acción

ejercitada.-----

- - - Se sostiene lo anterior, ya que en el presente juicio se reclama la desocupación y entrega del inmueble arrendado, así como el pago de las rentas vencidas y no cubiertas, teniendo una tramitación especial el capítulo correspondiente al juicio de desahucio, en el cual no se requiere la comprobación del cobro de las rentas al arrendatario para que proceda la acción, ya que la diligencia de emplazamiento y requerimiento al arrendatario, ordenada en el auto de radicación, para que éste acredite hallarse al corriente en el pago de sus rentas, hace las veces de interpelación judicial para exigir el cumplimiento de la obligación de pagar las rentas insolutas, de lo que se colige que no es necesario que en forma previa se requiera al arrendatario por el pago de las rentas vencidas en el inmueble arrendado, el no ser un requisito para la procedencia de la acción ejercitada.-----

- - - De lo anterior concluimos, que basta el requerimiento de pago que se le efectúa al arrendatario en la diligencia de emplazamiento, sin que este realice el pago correspondiente, para efectos de tener por acreditada la falta de pago de las pensiones rentísticas correspondientes, pues como se dijo con antelación, el requerimiento que se hace al momento de emplazar al arrendatario, hace las veces de interpelación judicial, sin que sea necesario llevar a cabo requerimiento previo a la interposición de la demanda.-----

- - - Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época,

tomo XXIV, noviembre de 2006, página 102, con número de registro IUS 173953, que a letra dice:-----

“ARRENDAMIENTO. PARA SU PROCEDENCIA, LA ACCIÓN DE PAGO DE LAS RENTAS INSOLUTAS NO REQUIERE QUE SE ACREDITE QUE EL ARRENDATARIO SE CONSTITUYÓ EN MORA. La acción de pago de rentas no está encaminada a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.”-----

- - - En la misma forma corrobora lo expuesto, la tesis sustentada por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, sexta época, tomo CIX, cuarta parte, página 13, con número de registro IUS 269847, que a la letra dice.-----

“ARRENDAMIENTO. DESAHUCIO. LA DILIGENCIA DE REQUERIMIENTO DE PAGO Y ENPLAZAMIENTO HACE LAS VECES DE INTERPELACION JUDICIAL PARA PONER EN MORA AL ARRENDATARIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE TABASCO). Aunque no se haya estipulado en el contrato de arrendamiento el lugar para el pago de las rentas y, por lo mismo, deba el arrendador cobrarlas en el domicilio del arrendatario, según lo exige el artículo 2353 del Código Civil de Tabasco, igual al 2427 del Código del Distrito y Territorios Federales, en el juicio de desahucio, no se requiere la comprobación del cobro de las rentas al arrendatario para que proceda la acción, ya que la diligencia de requerimiento al arrendatario para que pruebe hallarse al corriente en el pago de sus rentas y el emplazamiento, hace las veces de interpelación judicial para exigir el

cumplimiento de la obligación de pagar las rentas insolutas, las cuales pueden ser pagadas en esa misma diligencia o durante la secuela del juicio de desahucio, según lo previsto en los artículos 465 y 466 del Código de Procedimientos Civiles de Tabasco.”-----

- - - En el mismo sentido, es afín con el criterio antes adoptado, la tesis emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, tomo XXIV, julio de 2006, página 1403, con número de registro IUS 174573, que a la letra dice lo siguiente.-----

“VÍA ESPECIAL DE DESAHUCIO. PARA CONSTITUIR LA FALTA DE PAGO DE RENTAS NO SE REQUIERE QUE PREVIO A LA DEMANDA SE HUBIERE EXIGIDO ESE PAGO, PUES TAL REQUERIMIENTO DEBE SER POSTERIOR AL EJERCICIO DE DICHA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). *Tratándose del juicio especial de desahucio, es innecesario que previamente a la instauración de dicho procedimiento el actor requiera el pago de las rentas vencidas y adeudadas, para que así el inquilino incurriese en mora, toda vez que la prosecución del mismo implica de suyo que no se han cubierto las rentas, pues al respecto el artículo 2.312 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México prevé que dicho cobro se ordenará en el proveído mediante el cual se admite la demanda, lo cual implica que todo requerimiento de pago se efectuará posteriormente a la admisión de la demanda, aspecto que indiscutiblemente difiere de lo previsto para la rescisión del consenso de voluntades de arrendamiento, cuya temática es distinta.”-----*

- - - En las apuntadas condiciones se decreta infundada la excepción antes analizada, para los efectos legales a que haya lugar.-----

- - - Por otra parte, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 46 del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, el cual establece que la excepción procede en juicio aunque no se exprese su nombre, o se exprese equivocadamente, con tal que se precise con claridad el hecho en el que se hace consistir la defensa, tras haber analizado

dicho escrito contestatorio, del mismo no se advierten excepciones, cuyo estudio sea necesario en el presente caso.-----

- - - Por lo tanto, al no advertirse ninguna defensa o excepción del escrito de contestación de demanda y que favorezca los intereses de la parte reo, en términos del artículo 46 del Código Procesal Civil, se declara procedente la acción de desahucio hecha valer por el C. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.-----

- - - **VIII.-** En la anterior tesitura al demostrarse los elementos constitutivos de la acción de desahucio ejercitada, y no obstante que si bien en autos se demostró la excepción de pago, pero ésta se decreto insuficiente para considerar improcedente la acción ejercitada, por lo que de cualquier manera se actualizó la acción de desahucio ejercitada, además de que en autos no se advierte ninguna otra defensa o excepción que deba atenderse conforme al artículo 46 del Código Procesal Civil Sonorense; en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio ejercitada, por lo que se condena a la demandada ***** , a desocupar y entregar a la parte actora el inmueble ubicado en Calle xxxxxxxx No. xx entre xxxxxxxxxxxx y xxxxxxx del Fraccionamiento xxxxxx, en esta ciudad de Navojoa, Sonora, entrega que deberá hacer dentro del plazo de cinco días contados a partir de que quede firme el presente fallo, o en su defecto, 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, con fundamento en los artículos 400 y 547 del reiterado código procesal.---

- - - **IX.-** Se condena a la demandada ***** , a pagar en favor del actor C. ***** , la cantidad de \$49,000.00 (CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100.) por concepto de rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de enero de dos mil doce, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil trece, así como enero y febrero de dos mil catorce (CATORCE MESES), a razón de \$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) conforme se pactó en el contrato base de la acción; más las rentas vencidas y que se sigan venciendo hasta en tanto se haga entrega materia y jurídica a la parte actora del inmueble arrendado.-----

- - - **X.-** No se condena a la parte demandada al pago de las rentas reclamadas por la parte actora correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil doce, así como enero de dos mil trece, en virtud que en autos quedó acreditado que ya fueron cubiertas, tal y como se advierte del expediente xxx/20xx, ya analizado y valorado en el presente fallo.-----

- - - **XI.-** No ha lugar a condenar a la parte demandada, ***** , a la prestación marcada con el inciso C), consistente en los daños y perjuicios en caso de algún defecto desperfecto de algún bien detallado en la cláusula 14va. del contrato base de la acción, toda vez que mediante el juicio de desahucio intentado, no es procedente el reclamo de dicho accesorio, ya que la sentencia que se dicte en este tipo de juicios, en caso de ser

procedente, se ocupará exclusivamente de ordenar la desocupación y entrega del inmueble arrendado, y cuando, como en el caso, se reclama simultáneamente el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo, en la misma sentencia se condena a la parte demandada a pagar a la actora las rentas insolutas vencidas, y las que se sigan venciendo hasta que se verifique el lanzamiento, de acuerdo a lo que disponen los artículos 540, 547 y 548 del Código Procesal Civil Sonorense, que respectivamente citan:-----

- - - *“... 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 lanzamiento; en caso contrario, en la sentencia se señalará el 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 insolutas 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”*.-----

- - - De la exégesis de los ordinales transcritos no se desprende que la sentencia que se dicte en un juicio de desahucio, como el que en la especie se intentó, deba ocuparse del análisis y, en su caso, de la condena de pago de daños y perjuicios como lo solicita la parte actora,

pues tal reclamo solo puede hacerse en el juicio y en la vía que nuestra ley procesal prevé para ello.-----

- - - Lo anterior también encuentra sustento, en la tesis aislada, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de registro IUS 162,799, visible a página 2,342, que señala lo siguiente:-----

- - - **“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”. -----

- - - **XII.-** Toda vez que la acción ejercitada por el actor en contra de la demandada es de condena y el presente fallo es contrario a los intereses de la parte reo, se condena a ésta a pagar en favor del actor, los gastos y costas que se hayan causado con el trámite del presente juicio, previa su legal regulación en la vía incidental, con fundamento en los artículos 78 y 80 del Código Adjetivo Civil Local.-----

- - - **XIII.-** En caso de que la demandada, ***** , no dé cumplimiento voluntario al presente fallo respecto a las cantidades pecuniarias a que fue condenada, tan pronto como sea susceptible de ejecutarse, procédase al remate de los bienes embargados o que se lleguen a embargar, y con su producto hágase pago a la actora de dichas prestaciones, con fundamento en los artículos 400 y 401 del Código adjetivo Civil para el estado.-----

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado con apoyo además en los artículos 335, 336, 337, 338, 340 y 342 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, la suscrita juez resuelve:-----

- - - **PRIMERO:** Este juzgador es competente para conocer y resolver del presente litigio, de conformidad con los artículos 107, 109 (fracciones II y III) del Código de Procedimientos Civiles Sonorense, y 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Estatal.-----

- - - **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.-----

- - - **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 la demandada, ***** , se le declararon parcialmente fundadas sus excepciones, pero insuficientes para desestimar la acción ejercitada en su contra; en consecuencia:-----

- - - **CUARTO:** Se condena a la demandada ***** , a desocupar y entregar a la actora el inmueble ubicado en **Calle xxxxxx No. xx entre xxxxxxxxxxxxxxxx y xxxxxxxx del Fraccionamiento xxxxxxxx, en esta ciudad de Navojoa, Sonora;** entrega que deberá hacer dentro del plazo de cinco días contados a partir de que quede firme el presente fallo, o en su defecto, cuando éste sea susceptible de ejecutarse, apercibida que de hacer caso omiso a lo anterior se procederá al lanzamiento a su costa, utilizándose los medios de apremio previstos en la ley, con fundamento en los artículos 400 y 547 del reiterado código procesal.---

- - - **QUINTO:** Se condena a la demandada ***** , a pagar en favor de la parte actora ***** , la cantidad de **\$49,000.00 (CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100.)** por concepto de rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de enero de dos mil doce, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre,

octubre, noviembre y diciembre de dos mil trece, así como enero y febrero de dos mil catorce (CATORCE MESES), a razón de **\$3,500.00 (TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** conforme se pactó en el contrato base de la acción; más las rentas vencidas y que se sigan venciendo hasta en tanto se haga entrega material y jurídica a la parte actora del inmueble arrendado.-----

- - - **SEXTO:** En cuanto a la prestación marcada con el inciso C), no se hace especial condenación a la misma, en virtud que en el juicio de desahucio no se encuentra contemplado que puedan reclamarse los daños y perjuicio que refiere la parte actora, sino únicamente la desocupación y entrega del inmueble arrendado, así como el pago de las rentas correspondientes, de ahí que no es dable decretar la procedencia de esa condena; en la inteligencia que junto con la entrega del inmueble sí se deberá hacer entrega de los bienes muebles descritos en el contrato de arrendamiento.-----

- - - **SÉPTIMO.-** Toda vez que la acción ejercitada por la parte actora en contra de la demandada es de condena y el presente fallo es contrario a los intereses de la parte reo, se condena a ésta a pagar en favor del actor los gastos y costas que se hayan causado con el trámite del presente juicio, previa su legal regulación en la vía incidental, con fundamento en los artículos 78 y 80 del Código Adjetivo Civil Local.-----

- - - **OCTAVO.-** En caso de que la parte demandada, no dé cumplimiento voluntario al presente fallo respecto a las cantidades pecuniarias a que fue condenada, tan pronto como sea susceptible de

ejecutarse, procédase al remate de los bienes embargados o que se lleguen a embargar, y con su producto hágase pago a la actora de dichas prestaciones, con fundamento en los artículos 400 y 401 del Código adjetivo Civil para el estado.-----

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMA LA JUEZA PRIMERA DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, **LIC. MARÍA GUADALUPE CORREA GALAVIZ**, POR ANTE EL SECRETARIO PRIMERO DE ACUERDOS, **LIC. OMAR GUZMÁN CASTRO**, CON QUIEN ACTÚA Y DA FE.- DOY FE.

LISTA.- En xx de febrero de 20xx, se publicó en lista de acuerdos la sentencia que antecede.- CONSTE