

SENTENCIA DEFINITIVA.- EN HERMOSILLO, SONORA, A SEIS DE MAYO 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 **LA PARTE ACTORA** en contra de **LA PARTE DEMANDADA**, como arrendatario, y;-----

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

- - - **1.-** Que por escrito y anexos recibidos el trece de marzo de dos mil catorce, en la Oficialía de Partes Común a los Juzgados Civiles, Familiares y Mercantiles de este Distrito Judicial, y turnados a este Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil para su conocimiento, compareció **LA PARTE ACTORA** y demandó a **LA PARTE DEMANDADA**, como arrendatario, en la vía especial de Desahucio, el pago de las siguientes prestaciones:-----

- - - "A).- *La desocupación y entrega del inmueble arrendado por la falta de pago de rentas pactadas y no cubiertas conforme al contrato que se anexa a la presente demanda.*-----

- - - B).- *Se ordene requerir al inquilino para que en el acto de la diligencia, justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga para que dentro del término de cuarenta días, proceda a desocupar el inmueble arrendado, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.*-----

- - - C).- *El pago de la cantidad de \$75,000.00 pesos (SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 Moneda Nacional) por concepto de 6 mensualidades de renta no cubiertas conforme al contrato de arrendamiento que se exhibe, más las mensualidades que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo la desocupación y entrega del local arrendado, a razón de \$12,500.00 pesos (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA NACIONAL) mensuales.*-----

- - - D).- *El pago de los intereses moratorios a razón del 6% (SEIS PORCIENTO) mensual conforme a lo pactado en la cláusula Novena del contrato base de la acción que se anexa, sobre la base de cada mensualidad de renta no cubierta, cantidad que se cuantificará en el momento procesal oportuno.*-----

- - - E).- *Para el caso de que el demandado no acredite en el momento del requerimiento y emplazamiento de estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas, se le embarguen bienes bastantes y suficientes que garanticen las prestaciones reclamadas, así como la desocupación del inmueble arrendado.*-----

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

- - - La actora fundó su demanda en una relación de hechos y preceptos legales que estimó pertinentes y aplicables al caso, y anexó, como documentos base de la acción, un contrato de arrendamiento de fecha primero de julio de dos mil doce.- - - - -

- - - **2.-** La demanda se admitió a trámite el dieciocho de marzo de dos mil catorce, (ff.6-7), en el que, además, de conformidad con el artículo 233, último párrafo, del Código Procesal Civil Sonorense, se ordenó emplazar al demandado, lo que se cumplió mediante diligencia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil catorce (ff. 8-9).- - - - -

- - - **3.-** El demandado **LA PARTE DEMANDADA**, por escrito de siete de abril de dos mil catorce (ff.10-16), produjo contestación a la demanda, haciendo valer las defensas y excepciones que estimó aplicables y procedentes al caso; y solicitó como petición especial, que se diera por terminado el procedimiento, en virtud que, desde su perspectiva, en el acuerdo de fecha veintiuno de marzo de dos mil catorce, dictado dentro de los autos del expediente número XXXX/XXXX, de éste mismo Juzgado, se señaló que el demandado había cubierto el total de las rentas vencidas “a la fecha”.- - - - -

- - - **4.-** La contestación de demanda fue admitida por auto de once de abril de dos mil catorce; asimismo, se dio vista a la parte actora, para que manifestara lo que a sus intereses conviniera, respecto a las manifestaciones vertidas por la parte demandada (f.18).- - - - -

- - - **5.-** Por escrito presentado el dieciséis de abril de dos mil catorce, (f.19-21), la parte actora dio contestación a la vista de referencia; y, por acuerdo de veintitrés de abril de ese mismo año (ff. 22-25), se proveyó sobre la petición especial, realizada por el demandado; a saber, que se diera por concluido el juicio, en virtud de la actuación de veintiuno de marzo de dos mil catorce, dictada en el expediente XXXX/XXXX, con la que, a su decir, acredita que no existía adeudo alguno a la fecha en la que se le hizo el reclamo que nos ocupa; declarándose improcedente dicha solicitud y, al no

haberse ofrecido pruebas, sino que por el contrario, el propio demandado en el punto petitorio tercero de la contestación, solicitó se omitiera abrir el juicio a prueba, porque, en su opinión, las excepciones y defensas opuestas, eran de estricto derecho y podían reservarse en base a las constancias ya existentes (f.16), se citó el presente asunto para oír sentencia definitiva, la que se dicta bajo las siguientes: -----

----- **CONSIDERACIONES** -----

- - - I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver este negocio, atento a lo previsto por los artículos 91, 93, 99, 104, 107 y 109 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado y 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Estatal, toda vez que en la cláusula décima quinta, del contrato de arrendamiento base de la acción, las partes para su interpretación y cumplimiento se sometieron a la jurisdicción de los tribunales de Hermosillo, Sonora, además de que el inmueble materia del arrendamiento se encuentra en este distrito judicial.-----

- - - II.- La vía especial de desahucio elegida por la actora es la correcta en términos del artículo 540 del Código Procesal Civil Sonorense, al exigirse la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades de rentas vencidas y, subsidiariamente, el pago de éstas.-----

- - - III.- La parte actora **LA PARTE ACTORA** y **LA PARTE DEMANDADA**, se legitimaron el proceso en términos del artículo 55 fracción I, al tratarse de personas físicas, mayores de edad, en ejercicio pleno de sus derechos civiles, que se apersonaron a juicio por su propio derecho.-----

- - - En la causa, actora y demandados se legitimaron en términos de los artículos 12 y 64 del Código de Procedimientos Civiles Sonorense con el contrato de arrendamiento base de la acción, de fecha primero de julio de dos mil doce, en el que aparece que **LA PARTE ACTORA** arrendó a favor de **LA PARTE DEMANDADA**, el inmueble ubicado en XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX de esta Ciudad; documental de la que se infiere, que la demanda se planteó por quien la ley concede facultades para tal efecto (arrendadora) y en contra de quien debió ser ejercitada (arrendatario), ello sin que se prejuzgue sobre la procedencia de las pretensiones de la actora, lo que será materia de decisión en considerativos subsiguientes.-----

- - - **IV.-** La relación jurídico-procesal se integró debidamente al emplazarse al demandado con sujeción a las formalidades previstas por el artículo 171, del Código Procesal Civil Sonorense, llamamiento por cuya eficacia procesal compareció en tiempo y forma legales a contestar la demanda entablada en su contra el demandado **LA PARTE DEMANDADA.**-----

- - - **V.-** La litis en el presente juicio se fijó en términos del artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles de Sonora, con el escrito de demanda y el de contestación a la misma.-----

- - - **VI.-** En la especie no fueron opuestas ni se desprende que exista la cosa juzgada, litispendencia, caducidad de la acción o de la Instancia, por lo que, satisfechos los presupuestos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal en los términos del artículo 48 del Código Adjetivo Civil para el Estado, se procede a resolver la presente controversia.-----

- - - **VII.-** Con independencia de que **LA PARTE DEMANDADA**, haya contestado la demanda entablada en su contra, es obligatorio para este juzgado analizar de manera oficiosa los elementos constitutivos de la acción ejercitada. Lo anterior tiene sustento en la Jurisprudencia número 3, que obra visible a página 11, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, que a la letra dice:-----

- - - "**ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.-** *La improcedencia de la acción, por falta de uno de los requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción.*"-----

- - - Así, se tiene que para la demostración de la acción de

desahucio ejercitada por la actora, ésta debe probar en términos del artículo 540 del Código Procesal Civil Sonorense los siguientes elementos:-----

- - - a).- **La existencia de la relación contractual de arrendamiento entre las partes.**-----

- - - 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 el contrato de arrendamiento, de fecha primero de julio de dos mil doce, presentado por la actora como base de la acción, celebrado entre **LA PARTE ACTORA**, como arrendadora y **LA PARTE DEMANDADA**, como arrendatario; de cuya cláusula primera, se advierte que aquélla, arrendó a favor de **LA PARTE DEMANDADA**, el inmueble ubicado en XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX de esta Ciudad, especificando en la cláusula segunda que sería destinado para uso de taller y oficinas; en la cláusula tercera del contrato base de la acción, se pactó que la vigencia del contrato sería de doce meses para ambas partes, empezando a surtir efectos el día primero de julio de dos mil doce para concluir el treinta de junio de dos mil trece; en la cláusula cuarta, se convino como precio de la renta mensual la cantidad de \$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mensuales, mismos que serían pagaderos por adelantado, según la cláusula quinta del contrato en estudio.-----

- - - A tal acuerdo de voluntades, se le otorgó valor probatorio en términos del artículo 324 fracción II, del Código Procesal Civil Sonorense, porque no obstante que fue impugnado por la contraria no se demostró en autos su falta de autenticidad o inexactitud; máxime que de conformidad con el artículo 1949 del Código Civil parra el Estado, en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que parezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran determinadas formalidades, fuera de los casos expresamente señalados por la ley; siendo eficaz

ese documento para acreditar el primer elemento de la acción. - - - - -

- - - Además, el elemento en estudio también se acreditó con la confesión del demandado, hecha en la contestación al referirse al hecho 1 (uno) y 2 (dos) de la demanda, pues en ellos el actor expuso, lo relativo a la celebración del contrato fundatorio de la acción, así como el precio pactado como pago de las pensiones rentísticas, y el demandado en la contestación admitió tales hechos, es decir, aceptó la existencia de la relación de arrendamiento con el actor, respecto del inmueble ya descrito, y al que el accionante se refirió en el hecho 1 (uno) de la demanda. A dicha confesión se le otorgó valor probatorio en términos del artículo 319 del Código de Procedimientos Civiles Sonorense, por virtud de que fue hecha por persona mayor de edad, capaz de obligarse, que versó sobre cuestiones que le constaban por haber tenido intervención en el acto de la celebración del contrato, y, por lo tanto, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia. - - - - -

- - - 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, fue suficiente la manifestación de la actora, de que se le adeudan las rentas reclamadas a partir del primero de octubre de dos mil trece, 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 Sonorense, ya que éste, en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que la actora demuestre la existencia del contrato y que afirme, como lo hizo, la falta de pago de más de dos pensiones rentísticas generadas a partir del primero de octubre de dos mil trece, para que proceda tramitar tanto la acción de desahucio como la de pago de las rentas,

quedando a cargo del inquilino, en todo caso, demostrar que realizó los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación en contravención a lo previsto en el artículo 258 del Código Procesal Civil Sonorense, carga que de autos no se advierte que el demandado haya cumplido, ya que al producir contestación a la demanda se limitó a negar el adeudo por concepto de pago de rentas, pero como se verá enseguida, el demandado no demostró dicho aserto.- - - - -

- - - En efecto, en este punto, se impone analizar las diversas excepciones y defensas opuestas por el demandado en la contestación, atento al principio de congruencia establecido en el artículo 340 del Código Procesal Civil Sonorense, cuyo análisis se hará de manera conjunta dada su estrecha relación, y que denominó, **“IMPROCEDENCIA ABSOLUTA DEL JUICIO DE DESAHUCIO”**; **“FALTA DE DERECHO Y DE ACCIÓN PARA DEMANDAR”** y **“PAGO TOTAL”**.- - - - -

- - - En la primera de ellas, se expuso que: *“(...) En el caso que nos ocupa el suscrito no me encuentro en mora de las mensualidades por las que se me viene requiriendo y por lo tanto resulta del todo improcedente el Juicio de Desahucio planteado por no encuadrar en el supuesto o requisito previsto por el artículo 540 del Código Procesal Civil para el Estado, lo que en derecho procede es el decretar la improcedencia mediante la extinción del presente procedimiento.*- - - - -

- - - *En tales condiciones, no se actualiza el supuesto contenido en el numeral 540 en comento, consistente en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, por estarse acreditándose de manera fehaciente con la copia del auto de fecha 21 de marzo del año en curso dictado por su Señoría dentro del Juicio Especial de Desahucio No. XXXX/XXXX, tal y como acredito con la copia de dicho auto(...)*- - - - -

- - - -

- - - - En la segunda excepción alegó el demandado que: *“(...)se*

opone la excepción de FALTA DE DERECHO Y DE ACCION PARA DEMANDAR, toda vez que el suscrito no encuadro en el supuesto del 540 del Código Procesal Civil para el Estado, y al no estar el suscrito en mora luego entonces el actor no tiene derecho alguno para accionarse en los términos que lo hace, circunstancia que se acredita de manera fehaciente con la documental que se exhibe para tal efecto, de la cual se desprende que el suscrito e realizado el pago total de las rentas a la fecha (21 de marzo del 2014) por lo cual resulta indebida lo que se pretenden cobrar en esta vía, lo que ocasiona la total improcedencia de este juicio de desahucio, ante la acreditación del no adeudo.”- - - - -

- - - En la tercera sostuvo que: “(...)Se opone la excepción DE PAGO TOTAL, esta excepción encuentra sustento y resulta del todo procedente ya que me permito acreditarla precisamente con una actuación judicial, la cual no fue impugnada y por ello se encuentra a la fecha firme para todos los efectos legales correspondientes, actuación judicial que fue dictada por su Señoría dentro del Expediente No. XXXX/XXXX, del cual el suscrito resultó ser parte demandada.”- - - - -

- - - Las excepciones opuestas, son infundadas, según se explica a continuación:- - - - -

- - - Debe de tenerse en cuenta que, el artículo primero constitucional, contiene el principio pro persona, que como ha explicado la doctrina, es un criterio hermenéutico que informa todo el derecho de los derechos humanos, en virtud del cual se debe acudir a la norma más amplia, o a la interpretación más extensiva, cuando se trata de reconocer derechos protegidos e, inversamente, a la norma o a la interpretación más restringida cuando se trata de establecer restricciones permanentes al ejercicio de los derechos o su suspensión extraordinaria.- - - - -

- - - Una manifestación de ese principio, es la preferencia interpretativa (la otra es la preferencia de normas) que, a su vez, se expresa en la interpretación extensiva y la interpretación restringida.

Pero ya sea en una u otra de las variantes, lo relevante es que en la preferencia interpretativa el intérprete ha de preferir la interpretación que más optimice un derecho fundamental, sin que pueda dejar de tomarse en cuenta que dicho principio interpretativo se materializa en distintos sub-principios, entre los cuales se encuentra el de *in dubio pro actione*, que constituye la aplicación del principio pro persona al ámbito procesal, de forma que el intérprete debe analizar las restricciones o limitaciones legales para acceder al órgano jurisdiccional de forma restrictiva, con el objetivo de lograr que el mayor número de procesos sea iniciado y, en la medida en que sea posible, se satisfaga la pretensión del demandante optimizando con ello el derecho a la jurisdicción. La optimización del derecho a la jurisdicción puede lograrse si se facilita la acción, pero también el recurso relacionado con dicha pretensión.-----

--- Así lo sostuvo del Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en la tesis visible a página 1945, Libro XII, septiembre de dos mil doce, Tomo Tres, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que dice:-----

--- **“PRINCIPIO PRO PERSONA. SU APLICACIÓN PERMITE OPTIMIZAR LA ADMISIÓN DE RECURSOS EN AMPARO.** *El artículo [1o. constitucional](#) contiene el principio pro persona que, como ha explicado la doctrina, es un criterio hermenéutico que informa todo el derecho de los derechos humanos, en virtud del cual se debe acudir a la norma más amplia, o a la interpretación más extensiva, cuando se trata de reconocer derechos protegidos e, inversamente, a la norma o a la interpretación más restringida cuando se trata de establecer restricciones permanentes al ejercicio de los derechos o su suspensión extraordinaria. Una manifestación de ese principio es la preferencia interpretativa (la otra es la preferencia de normas) que, a su vez, se expresa en la interpretación extensiva y la interpretación restringida. Pero ya sea en una u otra de las variantes, lo relevante es que en la preferencia interpretativa el intérprete ha de preferir la interpretación que más optimice un derecho fundamental, sin que pueda dejar de tomarse en cuenta que dicho principio interpretativo se materializa en distintos sub-principios, entre los cuales se encuentra el de *in dubio pro actione*, que constituye la aplicación del principio pro persona al ámbito procesal, de forma que el intérprete debe analizar las restricciones o limitaciones legales para acceder al órgano jurisdiccional de forma restrictiva, con el objetivo de lograr que el mayor número de*

procesos sea iniciado y, en la medida en que sea posible, se satisfaga la pretensión del demandante optimizando con ello el derecho a la jurisdicción. La optimización del derecho a la jurisdicción puede lograrse si se facilita la acción, pero también el recurso relacionado con dicha pretensión. A los derechos de recurrir el fallo y contar con un recurso efectivo se refieren los artículos [8.2. h y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos](#). De acuerdo con la Corte Interamericana de Derechos Humanos y los preceptos invocados, el recurso debe ser eficaz, efectivo. Ello puede lograrse si, mediante la preferencia interpretativa extensiva, como manifestación del principio pro persona, y la aplicación del principio pro actione, se optimizan la interposición y admisión de los medios de impugnación, sobre todo de aquellos relacionados con el control constitucional de amparo en donde el debido proceso debe observarse con mayor rigor, dada su calidad de instrumento garante de los derechos fundamentales.”- - - - -

- - - De lo transcrito, se obtiene objetivamente, que la elección de la norma que será aplicable –en materia de derechos humanos- como lo es el efectivo acceso a la justicia que se contempla en el artículo 17 constitucional, atendiendo a criterios que favorezcan al individuo, en donde como ya se estableció, en la preferencia interpretativa el intérprete debe preferir aquella que más optimice un derecho fundamental, bajo la premisa de acudir a la norma más amplia, o a la interpretación más extensiva tratándose de reconocer derechos protegidos, lo que implica, de que en caso de que exista una diferencia entre el alcance reconocida en la norma, deberá prevalecer aquélla que represente una mayor protección para la persona o que implique una menor restricción.- - - - -

- - - Así pues, los artículos 3° y 5° del Código Procesal Civil para el Estado, establecen en lo conducente lo siguiente:- - - - -

- - - “ARTICULO 3°.- *La observancia de las normas procesales es de orden público. (...)*”- - - - -

- - - En el artículo 5° del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, dice: “ARTICULO 5.- *En la interpretación de las normas del procedimiento tendrá aplicación lo siguiente:- - - - -*

- - - I.- *Se hará atendiendo a su texto y a su finalidad y función;* - - - -

- - - II.- *La norma se entenderá de manera que contribuya a alcanzar expedición y equidad en la administración de justicia;*- - - - -

- - - III.- *Se aplicará procurando que la verdad material prevalezca sobre la verdad formal;* - - - - -

- - - IV.- *La norma dudosa en ningún caso significará un obstáculo técnico o formal para la administración de justicia;*- - - - -
- - - V.- *La regla de la ley sustantiva de que las excepciones o las leyes generales son de estricta interpretación, no es aplicable a este Código;*- - - - -
- - - VI.- *Las disposiciones relativas a las partes deberán siempre interpretarse en el sentido de que todas ellas tengan las mismas oportunidades de acción y defensa; y*- - - - -
- - - VII.- *El presente Código deberá entenderse de acuerdo con los principios constitucionales relativos a la función jurisdiccional y con los generales del derecho.”*- - - - -

- - - Como se ve, las disposiciones transcritas del Código Local de Procedimientos Civiles, también permiten al intérprete, privilegiar aquella norma que contribuya alcanzar expedición y equidad en la administración de justicia.- - - - -

- - - Por otra parte, los artículos 20, 21, 36, 61 y 110 del Código Civil para el Estado, establecen lo que a continuación se transcribe:- - -

- - - *“Artículo 20.- Las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica. A falta de ley se resolverán conforme a los principios generales de derecho”*.- - - - -

- - - *“Artículo 21.- Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro. Si el conflicto fuere entre derechos iguales o de la misma especie, se decidirá observando la mayor igualdad posible entre los interesados.”*- - - - -

- - - *“Artículo 36.- Para los efectos de éste Código, se entiende por acto jurídico toda declaración o manifestación de voluntad hecha con el objeto de producir determinadas consecuencias, las cuales son reguladas por el derecho”*.- - - - -

- - - *“Artículo 61.- En los actos jurídicos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, y se considerará válida toda declaración de voluntad, sin que para la validez del acto o de la declaración, se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.”*- - - - -

- - - *“Artículo 110.- Si los términos de un acto jurídico son claros y no dejan duda sobre la intención del auto o autores del mismo, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente del autor o autores del acto, prevalecerá ésta sobre aquéllas.”*- - - - -

- - - De la transcripción anterior, se obtiene en primer término, y lo cual es acorde con el espíritu del artículo 14 de la Constitución, que las controversias judiciales de orden civil, deben resolverse conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica; que cuando exista conflictos de derechos a falta de ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro. Que por acto jurídico se entiende toda declaración o manifestación de voluntad hecha con el objeto de producir determinadas consecuencias, las cuales son reguladas por el derecho.- - - - -

- - - En adición, es importante destacar, que en los actos jurídicos civiles, cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse y se considerará válida toda declaración de voluntad, en la inteligencia, de que, si los términos de un acto jurídico son claros y no dejan dudas sobre la intención del actor del mismo, se estará en sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente del actor, prevalecerá ésta sobre aquéllas.- - - - -

- - - Por otra parte, es importante dirigir la atención, que de acuerdo con el artículo 283, fracción VIII, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, son documentos públicos, entre otros, las actuaciones judiciales, y dentro de este rubro, quedan comprendidas, las constancias que obran en un diverso expediente. Luego, el expediente relativo a un juicio civil que se haya seguido ante este propio juzgado, constituye, un hecho notorio, en términos del artículo 258, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, que puede ser introducido en un diverso juicio.- - - - -

- - - Apoya este aserto, por analogía, la tesis emitida por el entonces Tercer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, visible en la página 1301, del Tomo XVI. Agosto de 2002 del Semanario Judicial de la Federación, y su Gaceta, que dice:- - - - -

- - - **“HECHO NOTORIO. LO CONSTITUYEN PARA EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA LAS**

RESOLUCIONES EMITIDAS EN LOS JUICIOS QUE ANTE ESA AUTORIDAD SE TRAMITEN Y TENGA CONOCIMIENTO POR RAZÓN DE SU ACTIVIDAD JURISDICCIONAL.-

Se considera que constituyen hechos notorios para el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa aquellos de los cuales tenga conocimiento por razón de su actividad jurisdiccional, pues al ser los Magistrados integrantes del citado órgano colegiado quienes intervinieron en la discusión y votación de una ejecutoria, en términos del primer párrafo del artículo 237 del Código Fiscal de la Federación, pueden invocar e introducir el criterio ahí sustentado en diverso juicio fiscal, puesto que si en un justiciable conexo al de que se trate ya se emitió resolución, válidamente puede hacerse notar ese hecho y apoyarse en él, aun cuando las partes no lo hubiesen mencionado, bastando que se tenga a la vista dicha resolución para invocarla, pues es una facultad que les otorga la ley y pueden ejercer para resolver una contienda jurisdiccional, máxime si una de las partes lo señaló como prueba, pues en ese caso menos aún puede soslayarse su examen.”- - - - -

- - - Pues bien, por su relevancia, se transcribe, la promoción 238 recibida el trece de marzo de dos mil catorce:- - - - -

- - - **C. JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL, PRESENTE.**- - - - -

- - - LA PARTE ACTORA, con la personalidad que tengo debidamente reconocida en autos, ante usted C. Juez, con todo respeto comparezco para exponer:- - - - -

- - - Toda vez que se contestó la demanda y habiendo exhibido el recibo de pago correspondiente al mes de agosto de 2013, el cual se reconoce para todos los efectos a que haya lugar; asimismo que consignó el pago correspondiente al mes de septiembre de 2013, misma renta que ya la recibí de conformidad, vengo solicitando con fundamento en los artículos 544 y 545 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora se dé por terminado el procedimiento sin sentencia, tal y como lo disponen los artículos en cita.- - - - -

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado, A USTED C. JUEZ, ATENTAMENTE PIDO:- - - - -

- - - UNICO.- Tenerme por presentada en los términos del presente escrito, solicitando se dé por terminado el juicio.- - - - -

- - - PROTESTO LO NECESARIO.- - - - -

- - - Hermosillo, Sonora, a 23 de enero de 2014.- - - - -

- - - LA PARTE ACTORA.- Firma ilegible.- - - - -

- - - La promoción anterior, además de tener la calidad de una actuación judicial de acuerdo con el artículo 283, fracción VIII, evidentemente reviste el carácter de una declaración unilateral de la

voluntad, hecha por su autor con el propósito de extinguir derechos y obligaciones y; desde luego, una situación jurídica concreta, como fue la circunstancia de que su intención en aquél juicio, era de dar por concluida la instancia por los siguientes eventos: - - - - -

- - - 1.- El haber exhibido el demandado, el recibo correspondiente al mes de agosto de dos mil trece, mismo que la actora reconoció para todos los efectos legales a que haya lugar; - - - - -

- - - 2.- Que se consignó el pago correspondiente al mes de septiembre de dos mil trece, el cual recibió de conformidad; y, - - - - -

- - - 3.- En virtud de lo anterior, solicitaba se extinguiera el procedimiento sin sentencia. - - - - -

- - - Ahora bien, el demandado prevaliéndose, de la redacción del auto de veintiuno de marzo de dos mil catorce, que proveyó la promoción transcrita, y que estableció de manera inexacta, y desde luego, en contra del espíritu de lo solicitado, que el demandado había cubierto el total de las rentas vencidas “hasta la fecha”; lo cual no debiera tomarse en consideración, toda vez que, además de los preceptos jurídicos transcritos con antelación; y en especial, los artículos 3° y 5° fracción I, II y III, que disponen que la interpretación de las normas, se entenderá de manera que contribuya alcanzar la expedición y equidad en la administración de justicia y procurando que la verdad material prevalezca sobre la verdad formal; entonces, es inconcuso que la verdad material, en el caso a estudio, no fue otra, mas que el hecho de que la aquí actora, con su promoción de trece de marzo de dos mil catorce, exhibida en el diverso expediente del índice XXXX/XXXX de éste tribunal, indicó haber recibido el pago del mes de agosto dos mil trece y la consignación correspondiente al mes de septiembre de ése mismo año; de manera que atendiendo a los principios rectores de los que se ha hecho alusión de manera profusa; y, por supuesto, interpretados, atendiendo su texto, finalidad y función; resultan improcedentes las excepciones opuestas por el demandado, toda vez que la verdad material, que acordó el auto del cual pretende prevalerse para eludir

sus obligaciones, fue claro y contundente en los términos ya plasmados, y que a mayor abundamiento se reproducen las pautas, que son las siguientes:- - - - -

- - - - -

- - - 1.- El haber exhibido el demandado el recibo correspondiente al mes de agosto de dos mil trece, mismo que la actora reconoció para todos los efectos legales a que haya lugar;- - - - -

- - - 2.- Que consignó el pago correspondiente al mes de septiembre de dos mil trece, pensión que recibió de conformidad; y,- - - - -

- - - 3.- En virtud de lo anterior, solicitaba se extinguiera el procedimiento sin sentencia.- - - - -

- - - En consecuencia de lo anterior, no queda sino tener por acreditado que el demandado, no cumplió con el pago de rentas a que se obligó con el hoy actor, y que le fueron reclamados en el presente juicio, actualizándose con ello la hipótesis del artículo 540 del citado código adjetivo para la procedencia del juicio de desahucio.- - - - -

- - - Sirven de sustento a lo anterior, las tesis emitidas por la otrora Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visibles en las páginas 205, 1697 y 1248 de los tomos IV, CXXII Y LXXXII, respectivamente, del Semanario Judicial de la Federación, que textualmente dicen: - - - - -

- - - **"PAGO CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.-** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*" - - - - -

- - - **"ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.** *El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que la actora demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a*

probar una negación ; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se exige, debe comprobar tal hecho." - - - - -

- - - "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" .- - - - -*

- - - VIII.- En las anotadas circunstancias, al haberse demostrado los elementos constitutivos de la acción de desahucio ejercitada y no advirtiéndose de autos ninguna otra defensa o excepción que deba atenderse conforme al artículo 46 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, en consecuencia, se declara procedente la acción de desahucio ejercitada, por lo que se condena al demandado **LA PARTE DEMANDADA** a desocupar y entregar a la actora **LA PARTE ACTORA**, el inmueble arrendado ubicado en XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX de esta Ciudad; la anterior condena deberán cumplirla voluntariamente el demandado en el término 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 Código de Procedimientos Civiles Sonorense.- - - - -

- - - IX.- También se condena al demandado, a pagar en favor de la parte actora la cantidad de **\$75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de octubre de dos mil trece a marzo

de dos mil catorce, a razón de \$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, de acuerdo a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción; condenándose también al demandado a pagar a favor de la actora, las rentas que se hayan generado y sigan generando hasta la total desocupación y entrega definitiva del bien arrendado a la parte actora, a razón también de \$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, previa su liquidación en la vía incidental de conformidad con los artículos 408 fracción I, y 548 del Código Procesal Civil Sonorense.-----

- - - **X.-** Por otra parte, no ha lugar a condenar al demandado a la prestación exigida en el inciso D), correspondiente al pago de intereses moratorios, toda vez que mediante el juicio de desahucio intentado no es procedente que se ejercite la acción de pago 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 en caso de que en la demanda se reclame simultáneamente el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo, en la misma sentencia se condenará al demandado 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 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”.- - - - -

- - - De la interpretación de los artículos 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 dicho accesorio, como en el caso el cobro que la actora reclama por concepto de intereses moratorios, pues tal reclamo solo puede hacerse en el juicio y en la vía que la ley procesal prevé para ello.- - - - -

- - - Se cita por aplicable la tesis emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, visible en la página 2342, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación y Su Gaceta, Tomo XXXIII, de febrero de dos mil once, que dice:- - - - -

- - - **“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."- - - - -

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

- - - **XII.-** En caso de que el demandado, no de cumplimiento voluntario al presente fallo, respecto a las cantidades pecuniarias a que fue condenado, una vez que 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 Local.- - - - -

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo en los artículos 335, 336, 337, 338, 547 y 548 del código de procedimientos civiles para el estado, este juzgado resuelve en definitiva al tenor de los siguientes puntos:- - - - -

- - - **RESOLUTIVOS:** - - - - -

- - - **PRIMERO:** Este juzgado fue competente para conocer y resolver del presente litigio, y la vía elegida por la actora la correcta.-

- - - **SEGUNDO:** La actora, acreditó los extremos de la acción de desahucio ejercitada por falta de pago de dos o más mensualidades de rentas, en contra de **LA PARTE DEMANDADA;** en consecuencia:- - - - -

- - - **TERCERO.-** Se condena al demandado a desocupar y entregar a la actora, el inmueble arrendado ubicado en XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX de esta Ciudad; la anterior condena deberán cumplirla voluntariamente el demandado en el término 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 Código de Procedimientos Civiles Sonorense.- - - - -

- - - **CUARTO.-** Se condena al demandado, a pagar en favor de la parte actora la cantidad de **\$75,000.00 (SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de octubre de dos mil trece a marzo de dos mil catorce, a razón de \$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, de acuerdo a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento base de la acción; condenándose también al demandado a pagar a favor de la actora, las rentas que se hayan generado y sigan generando hasta la total desocupación y entrega definitiva del bien arrendado a la parte actora, a razón también de \$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales, previa su liquidación en la vía incidental de conformidad con los artículos 408 fracción I, y 548 del Código Procesal Civil Sonorense.- - - - -

- - - **QUINTO.-** Por los motivos expuestos en el considerando XX, se absuelve al demandado a pagar las prestación reclamada en el inciso D) del escrito inicial de demanda, correspondiente al pago de intereses moratorios.- - - - -

- - - **SEXTO.-** Toda vez que la acción ejercitada por la actora en

contra del demandado es de condena y el presente fallo es contrario a sus intereses, se le condena a pagar a favor de la actora los gastos y costas que se hayan causado con el tramite del presente juicio, previa su legal regulación en la vía incidental, con fundamento en los artículos 78 y 80 del Código Adjetivo Civil Local.- - - - -

- - - **SÉPTIMO:** En caso de que el demandado, no de cumplimiento voluntario al presente fallo, respecto a las cantidades pecuniarias a que fue condenado, una vez que 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 Local.- - - - -

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** ASI LO RESOLVIÓ Y FIRMA EL C. JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL, **LIC. MIGUEL ÁNGEL MEDINA MONTES**, POR ANTE EL SECRETARIO PRIMERO DE ACUERDOS, **LIC. RENÉ ARTURO MARQUEZ OCHOA**, CON QUIEN ACTÚA Y DA FE.- DOY FE.

- - - **LISTA.-** En siete de mayo de dos mil catorce, se publicó en lista de acuerdos la sentencia que antecede.- CONSTE.