Ciudad Judicial, Puebla, a treinta y uno de enero de dos mil veinte, doy cuenta al Juez con el estado procesal que guardan los presentes autos para que se dicte la sentencia definitiva correspondiente. CONSTE.

Carolina Hernández Barradas.
Secretaria.

Exp. No. 38/2019/3C.

Ciudad Judicial, Puebla, a treinta y uno de enero de dos mil veinte.

V I S T O S, los autos del expediente número 38/2019/3C, para dictar **Sentencia Definitiva** relativa al **Juicio Ordinario Civil de Desocupación por Terminación de Contrato de Arrendamiento**, promovido por ----, por su propio derecho, en su carácter de arrendadora, en contra de ----, en su carácter de arrendataria. La parte actora señaló como domicilio para recibir las notificaciones personales que le corresponden el que de autos se advierte; sin que la demandada haya señalado domicilio alguno, en virtud de que no compareció a juicio.

R E S U L T A N D O S

1.- Por escrito presentado el catorce de enero de dos mil diecinueve, ante la Oficialía Común de Partes del Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado, y turnado el dieciséis del mismo mes y año, al Juzgado Tercero Especializado en Materia Civil de este Distrito Judicial, ----, por conducto de su mandataria, ----, en su carácter de arrendadora, promovió Juicio Ordinario Civil de Desocupación por Terminación de Contrato de Arrendamiento en contra de ----, en su carácter de arrendataria.

2.- Por auto de doce de febrero de dos mil diecinueve, este Tribunal se declaró competente para conocer del presente juicio, admitiendo la demanda en la vía y forma propuesta,

ordenando citar a la demandada a fin de que compareciera a la audiencia de conciliación procesal.

3.- El uno de abril de dos mil diecinueve, se celebro la audiencia de conciliación procesal, en la que solo compareció la parte actora, no así la demandada a pesar de estar debidamente citada para ello, por lo que, se ordenó emplazarla fuera del recinto judicial, a fin de que en el término de doce días diera contestación a la demanda entablada en su contra.

4.- Por auto de seis de mayo de dos mil diecinueve, se ordenó publicar un edicto en el periódico "El Sol de Puebla" a fin de perfeccionar el emplazamiento hecho a la demandada.

5.- Por acuerdo de tres de julio de dos mil diecinueve, se tuvo a la parte demandada exhibiendo el edicto ordenado en auto de seis de mayo de dos mil diecinueve.

6.- Mediante auto de uno de agosto de dos mil diecinueve, en virtud que la parte demandada no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, se tuvo por contestada en sentido negativo; asimismo, se admitieron como pruebas de la parte actora: 1.- LA DOCUMENTAL PRIVADA; 2.- LA DOCUMENTAL PRIVADA; 3.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA; 4.- LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES; y, 5.- LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

Ídem, se señaló las ONCE HORAS TREINTA MINUTOS DEL ONCE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE, para que tuviera verificativo la audiencia trifásica.

7.- Mediante audiencia de once de septiembre de dos mil diecinueve, se desahogó la audiencia trifásica, y se ordenó turnar los autos a fin de dictar la resolución que en derecho corresponda.

8.- El treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve, ---, promovió Amparo, mismo que fue radicada en el Juzgado Segundo de Distrito en Materia de Amparo Civil, Administrativa y de Trabajo y de Juicios Federales en el Estado de Puebla, bajo el número ----, ordenando la suspensión provisional.

9.- El ocho de noviembre de dos mil diecinueve, la autoridad federal, concedió la suspensión definitiva a la quejosa ---, a efecto de que las cosas permanezcan en el estado que guardan.

10.- Mediante resolución de veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, la autoridad federal, sobreseyó el juicio de amparo ---- promovido por ----, en el Juzgado Segundo de Distrito en Materia de Amparo Civil, Administrativa y de Trabajo y de Juicios Federales en el Estado de Puebla.

11.- Finalmente, por auto de seis de diciembre de dos mil diecinueve, se ordenó turnar los autos a efecto de dictar la resolución que corresponda.

CONSIDERANDOS

I.- Con fundamento en el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, previo análisis de la acción deducida, este Tribunal apreciará de oficio si quedaron satisfechas las condiciones generales del juicio y los presupuestos procesales a que se refiere esta ley, así como la existencia de violaciones cometidas en el procedimiento que afecten la defensa de las partes.

Se destaca que en el presente asunto judicial que hoy se resuelve, se encuentran satisfechas las condiciones generales del juicio que se deduce; asimismo, se encuentran acreditados los presupuestos procesales relativos a la competencia del Tribunal, el interés jurídico, la personalidad, la legitimación en la causa; y, finalmente, que no existen violaciones que vicien los actos concretos del procedimiento.

Por otra parte, se pondera que no existe litisconsorcio pasivo necesario en el presente caso, por lo que con fundamento en el artículo 354 de la codificación en cita, se procede a analizar el fondo del asunto.

II.- Esta autoridad, es competente para conocer y fallar en primera instancia del presente **Juicio Ordinario Civil de Desocupación por Terminación de Contrato de Arrendamiento**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 106, 108 fracción VIII y 574 del Código de Procedimientos Civiles, con relación a los diversos 3º fracción I, 7º, 42 y 47 fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III.- El interés jurídico de ----, se encuentra

demostrado al tenor del contrato de arrendamiento que celebró con la demandada, con fundamento en el artículo 101 del código procesal de la materia, al demandar que la autoridad judicial declare la desocupación por terminación del contrato traslativo de uso base de la acción; y asimismo, se condene a la demandada al pago de las prestaciones que reclama en el juicio, como lo ordena el dispositivo 6° del código en cita.

IV.- La capacidad de ----, se encuentra demostrada, al comparecer a juicio por propio derecho, toda vez que constituye una presunción legal que opera en su favor, misma que no se encuentra desvirtuada con ningún medio de prueba; al ser la aptitud jurídica en que se encuentra una persona para comparecer a juicio, como lo preceptúa el artículo 102 del Código Procesal Civil, concomitante a los diversos 33 y 36 fracción II, del Código Civil del Estado.

V.- La personalidad de ----, por su representación, está debidamente acreditada, al tenor de la carta poder, celebrada entre ----, en su carácter de mandante y ----, en su carácter de mandataria, de trece de agosto de dos mil diecisiete, por tanto, tiene la calidad necesaria para promoverlo; lo anterior tomando en consideración que el diverso 103 de la misma legislación, que refiere:

“La personalidad, es la facultad para intervenir en los procedimientos judiciales, ya sea compareciendo por derecho propio, ya como representante de otro”.

VI.- La legitimación procesal activa de la accionante, se encuentra acreditada con fundamento en el artículo 104 del cuerpo de leyes antes citado, ya que la acción se ejerce por su representación, para demandar la terminación de contrato de arrendamiento, desocupación y pago de rentas en su carácter de arrendador del bien objeto del litigio.

VII.- La sentencia que ahora se dicta tratará de la acción deducida, en virtud de que la demandada no compareció al presente juicio ordinario civil, a oponer excepciones; por tanto, para que la parte actora obtenga sentencia favorable, es necesario que acredite los elementos constitutivos de su acción, en términos de lo dispuesto por los artículos 230 y 352 del Código de Procedimientos

Civiles para el Estado.

VIII.- En el presente caso ----, ocurrió ante esta autoridad a promover Juicio Ordinario Civil de Desocupación por Terminación de Contrato de Arrendamiento, en contra de ----, en su carácter de arrendataria, aduciendo, en síntesis:

“Con fecha quince de agosto de dos mil diecisiete, ---- en su carácter de mandataria de la hoy suscrita, celebró contrato de arrendamiento con ----...”.

“El contrato mencionado, prevé en la cláusula cuarta, que la vigencia del mismo será únicamente de seis meses forzosos, además se acordó la imposibilidad de prorrogar dicho acto jurídico, obligando a la parte arrendataria a desocupar el inmueble de manera inmediata y restituir la posesión del mismo a ----”.

“El contrato feneció el quince de agosto de dos mil dieciocho, no obstante ---- no ha pagado la renta pactada en la cláusula segunda que de manera expresa refiere la cantidad de dos mil pesos cero centavos moneda nacional, de manera mensual, desde el mes de diciembre de dos mil diecisiete...”.

“Pese a que se le ha requerido del pago de las rentas mensuales vencidas desde el mes de diciembre de dos mil diecisiete, ----, no ha realizado ningún pago ni ha desocupado el inmueble...”.

“Se ha intentado llegar a un acuerdo con la demandada para efecto de que desocupe el inmueble, e inclusive se le ha ofrecido condonarle las rentas vencidas con tal de que ya no habite mi propiedad, sin embargo, su respuesta siempre es negativa...”.

IX.- Así entablada la materia de la litis, la parte actora, ofreció y le fueron admitidas como pruebas de su parte, las que a continuación se valoran:

1.- LA DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en el contrato de arrendamiento de quince de agosto de dos mil diecisiete, celebrado entre ----, en su carácter de arrendadora y ----, en su carácter de arrendataria; respecto del inmueble ubicado en ----, con una vigencia de seis meses forzosos, pactándose como renta mensual la cantidad de ----, pagaderos dentro de los primeros diez días de cada mes, de conformidad con la cláusula segunda inciso b).

Documental que, por provenir de las partes, y no haber sido objetada de falsa, tiene valor probatorio pleno, con base en lo dispuesto por el artículo 337 del código adjetivo civil del Estado.

2.- LA DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en la carta poder simple, de trece de agosto de dos mil diecisiete, en la

que ---- otorgó poder amplio y suficiente a ----, para que en su nombre y representación, firmará todo tipo de contratos de arrendamiento, relativos al inmueble ubicado en ----; sin que, pueda realizar actos de administración sobre dicho inmueble.

Documental que, por provenir de las partes, y no haber sido objetada de falsa, tiene valor probatorio pleno, con base en lo dispuesto por el artículo 337 del código adjetivo civil en el Estado.

3.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en el instrumento público ----.

Probanza que, por ser un documento público proveniente de las partes y al no haber sido objetado de falso, tiene valor probatorio pleno, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

4.- LA INSTRUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES.- Derivada de todas y cada una de las actuaciones judiciales practicadas en el juicio, la cual dada su naturaleza tiene valor probatorio pleno, con fundamento en el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

5.- LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- La cual se valora en términos de lo dispuesto por los artículos 350 y 351 de la ley adjetiva civil.

X.- La acción ejercida por ----, en su carácter de arrendadora, de desocupación por terminación de contrato de arrendamiento, tiene su fundamento en los artículos 634 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, 2318 fracción I, 2319, y 2294 del Código Civil del Estado y, dispositivos legales que literalmente expresan:

Artículo 634.- *"Proceden los juicios de desocupación cuando se fundan:... I. En el cumplimiento del plazo estipulado en el contrato y de la prórroga si la hubo;..."*

Artículo 2318.- *"El arrendamiento puede terminar: ...I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley, o por estar satisfecho el objeto para que el bien fue arrendado; ..."*

Artículo 2319.- *"Si el arrendamiento se celebró por tiempo determinado, concluye en el día prefijado".*

Artículo 2294.- “El arrendatario debe pagar renta hasta que restituya el bien al arrendador”.

Por tanto, emerge una obligación que nace para el arrendatario, al celebrarse el contrato en pagar en la forma y el tiempo convenido y a falta de convenio por meses anticipados, aunado a que constituye, una exigencia para el inquilino pagar las rentas hasta que restituya el bien arrendado, según lo precisan los numerales 2290 fracción I y 2294 del Código Civil del Estado.

Luego entonces, para que prospere la acción intentada se requieren las premisas siguientes: **a).**- La existencia del contrato de arrendamiento; **b).**- Que se haya establecido por un tiempo determinado; y, **c).**- Que dicho lapso haya concluido.

Proposiciones que deben demostrarse para que la acción proceda.

De las actuaciones judiciales practicadas dentro del presente juicio, a las que se les asigna valor probatorio, en términos del diverso 336 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y de las pruebas aportadas por la parte actora, esta autoridad, llega a la convicción que la acción de Desocupación por Terminación de Contrato de Arrendamiento, deducida por ----, en su carácter de arrendadora, en contra de ----, en su carácter de arrendataria, se encuentra debidamente acreditada en el presente juicio, por las razones de índole legal siguientes:

En relación al primero de los elementos de la acción deducida consistentes en la existencia del contrato traslativo de uso se encuentra demostrado al tenor del contrato de arrendamiento de quince de agosto de dos mil diecisiete, celebrado entre ----, en su carácter de arrendadora y ----, en su carácter de arrendataria; respecto del inmueble ubicado en ----, con una vigencia de seis meses forzosos, pactándose como renta mensual la cantidad de ----, pagaderos dentro de los primeros diez días de cada mes, de conformidad con la cláusula segunda inciso b).

Documental privada a la que se le asignó pleno valor probatorio, pues dicha documental privada al no haber sido objetada y perfeccionarse con la carta poder de trece de agosto de dos mil diecisiete, se le concedió valor probatorio pleno, en términos del

artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Luego entonces, se satisfacen los requisitos de existencia y validez del contrato traslativo de uso, pues se desprende la voluntad de la arrendadora para conceder el uso del inmueble descrito por un tiempo determinado y mediante un precio cierto y la aceptación de la arrendataria en relación con los términos especificados, las cláusulas primera y segunda del documento fundatorio de la acción.

Respecto al segundo y tercero de los elementos de la acción deducida, relativa a que se haya establecido por un determinado tiempo y que dicho lapso haya concluido, se encuentra acreditado en autos al tenor del documento base de la acción, se justifica con el contrato de arrendamiento de quince de agosto de dos mil diecisiete, que de conformidad con la cláusula cuarta, el lapso de arrendamiento lo fue por un seis meses forzosos para ambas partes, es indudable que, a la fecha el acto jurídico que se analiza venció el quince de febrero de dos mil dieciocho, y al tenor del dispositivo 2319 del Código Civil del Estado, establece que si el arrendamiento se celebró por tiempo determinado, concluye el día prefijado.

XI.- En tal virtud, al haberse demostrado todos y cada uno de los elementos constitutivos de la acción; lo procedente es, que esta autoridad con apoyo en lo dispuesto en los artículos 2290 fracción IV y 2318 fracción I, del Código Civil del Estado, declare probada la acción deducida, manifestando que el contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes en pugna, el quince de agosto de dos mil diecisiete, ha fenecido por haberse cumplido el plazo en el convenido; en consecuencia, se condena a ----, en su carácter de arrendataria, a desocupar y entregar a favor de ----, en su carácter de arrendadora, el inmueble ubicado en ----, dentro del término de tres días siguientes a aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo será decretado su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, previo requerimiento judicial.

Asimismo, como a través del contrato de arrendamiento, de quince de agosto de dos mil diecisiete, se demostró la obligación que adquirió ----, en su carácter de arrendataria, de pagar a favor de la parte actora, las pensiones rentísticas que se generaron

por la detentación y uso del bien arrendado; por tanto, emerge una obligación que nace para la demandada al celebrarse este contrato, en pagar en la forma y el tiempo convenidos y a falta de convenio por meses anticipados, aunado a que constituye una exigencia para la arrendataria pagar las rentas hasta que restituya el bien arrendado, lo anterior con apoyo en lo dispuesto por los artículos 2290 fracción I y 2294 del código sustantivo del Estado.

Tiene aplicación al presente caso la tesis de rubro:

“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.”

XII.- En consecuencia, se condena a ----, en su carácter de arrendataria, a pagar en favor de ----, las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas a partir de diciembre de dos mil diecisiete más las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado a razón cada una de ellas de ----, cuya cuantificación será materia de liquidación de sentencia que al respecto se formule.

XIII.- Finalmente, respecto al pago de gastos y costas originados con motivo de la tramitación del presente juicio, se precisa que de conformidad con el artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles que establece:

“... La condena en costas procede en contra del que no obtuviere resolución favorable en lo principal, incidentes o en los recursos de apelación y reclamación...”

Un elemento indispensable para fijar la condena en costas es que aquel contra la que se determina no obtenga resolución favorable.

Entonces, nuestro sistema de condenación de costas está basado en la teoría del vencimiento puro, es decir, contra aquel que sea vencido en juicio.

Ergo, se condena a la demandada al pago de las costas judiciales.

1.- EL PAGO O CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CORRESPONDE DEMOSTRARLO AL OBLIGADO Y NO EL INCUMPLIMIENTO AL ACTOR”. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN. NOVENA ÉPOCA. MARZO DE 1996. PÁGINA 982.

Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad, ha sido competente para conocer y fallar del presente juicio.

SEGUNDO.- La parte actora probó su acción de Desocupación por Terminación de Contrato de Arrendamiento; la parte demandada no compareció a juicio.

TERCERO.- Se condena a ----, en su carácter de arrendataria, a desocupar y entregar a favor de ----, en su carácter de arrendadora, el inmueble ubicado en ----, dentro del término de tres días siguientes a aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo será decretado su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, previo requerimiento judicial.

CUARTO.- Se condena a ----, en su carácter de arrendataria, a pagar en favor de ----, las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas a partir de diciembre de dos mil diecisiete más las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado a razón cada una de ellas de ----, cuya cuantificación será materia de liquidación de sentencia que al respecto se formule.

QUINTO.- Se condena a la demandada al pago de costas judiciales.

Notifíquese en forma domiciliaria a la parte actora y por lista a la parte demandada.

Así lo sentenció y firma el Juez Tercero Especializado en Materia Civil de este Distrito Judicial, **HUGO ISAAC ARZOLA MUÑOZ**, ante la Secretaria que autoriza y da fe, **CAROLINA**

HERNÁNDEZ BARRADAS.

Exp. No. 38/2019/3C.

FLR

La suscrita Secretaria CAROLINA HERNÁNDEZ BARRADAS, hace constar que esta resolución se digitaliza íntegramente en el Sistema Electrónico de Control y Gestión Judicial del juzgado.