

En diez de octubre del dos mil diecinueve, doy cuenta al Ciudadano Juez con los presentes autos, para emitir la definitiva que en derecho corresponda. CONSTE.

En Ciudad Judicial Puebla, a diez de octubre del dos mil diecinueve.

V I S T O S los presentes autos para dictar SENTENCIA DEFINITIVA dentro del expediente número 48/2019, relativo al juicio ordinario civil promovido inicialmente como Otorgamiento de Contrato de Arrendamiento, desocupación por terminación del mismo y pago de rentas, ejercitado por ***** en su carácter de apoderado para pleitos y cobranzas de ***** en contra de *****. La parte actora señaló domicilio para oír y recibir notificaciones personales el que en autos se desprende; la demandada no señaló domicilio para tal efecto ya que no compareció a juicio; y,

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

I.- Con fundamento en el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, previo el 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 nos ocupa, se encuentran satisfechas las condiciones generales del juicio que se deduce; así mismo, se encuentran acreditados los presupuestos procesales relativos a la competencia del tribunal, el interés jurídico, la personalidad, la legitimación en la causa; finalmente, que no existen violaciones que vicien los actos concretos del procedimiento.

a) COMPETENCIA.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente negocio, de conformidad con lo establecido en el artículo 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y el artículo 108 fracción XIII del Código Adjetivo Civil para el Estado, en virtud de tratarse de una acción personal y que el domicilio de la demandada se encuentra dentro de esta ciudad de Puebla.

b) INTERÉS JURÍDICO.- La parte actora por su representación acude a esta autoridad a ejercitar juicio de *otorgamiento de contrato de arrendamiento* que aduce su representada celebró con la demandada ***** , por lo que el interés jurídico está debidamente acreditado. Lo anterior se sustenta en lo dispuesto en el artículo 101 del Código Adjetivo Civil para el Estado.

c) CAPACIDAD.- De ***** por su representación, está debidamente justificada en virtud de que se trata de persona mayor de edad, con plena capacidad de ejercicio, en términos de lo establecido en los artículos 36 y 38 del Código Civil para el Estado.

d) PERSONALIDAD.- De ***** se encuentra plenamente demostrada, al tenor de la copia certificada del instrumento ***** , volumen ***** , de fecha dieciséis de febrero del dos mil dieciocho, el cual contiene el poder otorgado en favor del actor y por tanto, está facultado para intervenir en el juicio con la personalidad que se ostenta, en términos de lo previsto en el artículo 103 del Código Adjetivo Civil para el Estado.

e) LEGITIMACIÓN.- Con base en lo previsto en el artículo 104 del multicitado Cuerpo de Leyes, el actor está legitimado activamente para ejercitar la acción que puso en marcha, en virtud de que comparece a juicio en representación de la titular del derecho que será sometido a consideración.

f) PRESENTACIÓN DE UNA DEMANDA FORMAL Y SUBSTANCIALMENTE VALIDA.- La demanda que presenta la actora cumple con los requisitos formales que establece el artículo 194 del Código Procesal Civil para el Estado, razón por la cual es válida.

II.- En el presente asunto ***** en su carácter de apoderado para pleitos y cobranzas de ***** compareció a promover Otorgamiento de Contrato de Arrendamiento, desocupación por terminación del mismo y pago de rentas, manifestando en síntesis:

*“Que por instrumento público número ***** , volumen ***** , tirado ante la fe del Notario Público número Dos del distrito judicial de Cholula Puebla, su representada adquirió la VIVIENDA IDENTIFICADA CON EL NÚMERO OFICIAL ***** , DE LA CALLE ***** , EREGIDA SOBRE LA MANZANA **** , LOTE ***** DEL CONJUNTO HABITACIONAL “*****” ***** , IDENTIFICADA CON EL NÚMERO OFICIAL GENERAL ***** DE LA CALLE******

En otro apartado refiere el actor que con fecha veintiuno de diciembre del dos mil catorce, su poderdante en su carácter de arrendadora

celebró contrato de arrendamiento ***** como arrendataria y ***** como fiador, que el aludido contrato tendría una vigencia de dos años iniciando el veintidós de diciembre del dos mil catorce y fenecería el veintiuno de diciembre del dos mil dieciséis y que el uso exclusivo sería para casa habitación.

En otro apartado refiere el accionante que la renta pactada fue por la cifra de dos mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional, la cual sería pagada los primeros cinco días naturales de cada mes y que acordaron que en caso de que incurriera en mora pagaría el cinco por ciento mensual sobre cada pensión rentística adeudada, siendo el caso que incumplió con el pago el veintiuno de febrero del dos mil diecisiete.

Finalmente refiere que se pactó que la demandada se haría cargo de los pagos de los servicios que se contrataran para el inmueble dado en arrendamiento así como las cuotas vecinales.

La demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, no obstante de haber sido emplazada para ello. Quedando así debidamente entablada la litis.

III.- Para acreditar su acción la parte actora ofreció como pruebas y le fueron admitidas las que a continuación se valoran:

1. DOCUMENTAL PUBLICA DE ACTUACIONES.- Derivada de todas y cada una de las actuaciones judiciales practicadas en el juicio, la cual dada su naturaleza tiene valor probatorio, de conformidad con el artículo 336 del código procesal de la materia.

2. DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en la copia certificada por Notario Público del instrumento notarial número ***** , volumen ***** , de fecha veintisiete de noviembre del dos mil nueve, tirado ante la fe del notario Público número Dos del Distrito Judicial de Cholula, Puebla, el cual contiene entre otros actos el contrato de compraventa realizado en favor de ***** , documento que por haber sido expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones y no haber sido objetado, cuenta con valor probatorio pleno según lo dispone el artículo 335 del código adjetivo civil del Estado.

3. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en las copias certificadas del expediente ***** del Juzgado ***** de lo Civil del Distrito Judicial de Puebla, relativas a la interpelación judicial realizada a la demandada, documento que dada su naturaleza, merece valor probatorio en términos del

artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.

4. TESTIMONIAL.- Consistente en la declaración que rindieron ***** , en la audiencia de fecha once de septiembre del dos mil diecinueve, quienes manifestaron conocer por sí mismos los hechos sobre los que depusieron, ya que al rendir sus declaraciones establecieron las circunstancias de lugar, modo, tiempo y ocasión por virtud de las cuales se percataron de ellos, además que sus declaraciones son claras y precisas coincidiendo en que el ***** , finalmente, porque en el presente asunto, no existe ningún medio de prueba que acredite en forma fehaciente que dichos testigos se encuentren impedidos para fungir como tales en la causa, motivo por el cual a criterio del suscrito, en uso de la facultad discrecional que le confiere la ley y con base a una sana crítica, le concede valor probatorio a dichos testimonios, con fundamento en el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Siendo aplicable a esta valoración, la tesis jurisprudencial de rubro y texto siguiente: **“PRUEBA TESTIMONIAL, APRECIACION DE LA.-** Una de las medidas que deben tomarse para apreciar el valor probatorio de la prueba testimonial a efecto de establecer cuál testimonio de los ofrecidos por el actor o por la demandada es el de mayor peso y credibilidad, consiste en considerar las siguientes circunstancias: que el testigo no sea inhábil en los términos legales; que por su edad, capacidad y su instrucción tenga criterio necesario para juzgar el acto; que por su probidad e independencia de su posición y por sus antecedentes personales tenga completa imparcialidad; que el hecho de que se trata sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos y que el testigo lo conozca por sí mismo y no por referencia o inducciones de otra persona; que el testimonio sea claro, preciso y sin dudas ni reticencias; que la sustancia del hecho declarado establezca la firme convicción de ser verdad que efectivamente ocurrió, así como la claridad en cuanto a las circunstancias que enmarcaron el hecho material del testimonio, aun cuando no es indispensable la absoluta precisión de los detalles accesorios por la imposibilidad física de la persona de percibir y recordar consecuentemente todos los detalles de un suceso. También deben considerarse los impulsos del interés, engaño, error o soborno, así como la fuerza o temor

inferidos por un tercero y finalmente el estado psicológico del declarante al momento de presenciar los hechos y en el momento mismo de rendir su atestado". Séptima Época. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 109-114 Cuarta Parte. Página: 143. Nota: En los Informes de 1972 y 1978, la tesis aparece bajo el rubro: "PRUEBA TESTIMONIAL. SU APRECIACION". En el Volumen 58, Página 63, la tesis aparece bajo el rubro: "PRUEBA TESTIMONIAL. SU APRECIACION".

5. LA DECLARACION DE PARTE SOBRE HECHOS PROPIOS Y AJENOS.- A cargo de la demandada ***** , quien dada su inasistencia a la audiencia de recepción de pruebas, alegatos y citación para sentencia, se le tuvo por cierto que el ***** celebró con la accionante contrato de arrendamiento respecto del inmueble materia del juicio, pactando como renta la cifra de dos mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional, aceptación ficta que tiene valor convictivo en términos del artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.

6. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- En los términos ofrecidos por el oferente de la prueba, prueba que se valora de acuerdo con el cardinal 351 del código adjetivo civil de la entidad.

IV.- Ahora bien, antes de entrar al estudio de la acción, se procede a la **ACLARACIÓN DE LA ACCIÓN EJERCITADA**. Dentro del presente juicio tenemos que la actora en su escrito de demanda, denominó su acción como **“OTORGAMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DESOCUPACIÓN POR TERMINACIÓN DEL MISMO”**, sin embargo, tenemos que el numeral 147 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, dispone: *“La acción procede en un juicio aun cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, si se determina con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de aquélla. El título o causa de la acción, es el acto o hecho jurídico, fundamento del derecho que se debate en el proceso”*.

Luego, si al promover una acción la demanda cumple los requisitos previstos en el artículo 194 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, aquélla procede aun cuando no se exprese su nombre o se haga erróneamente, porque para saber cuál es la realmente deducida, se requiere

atender no a la denominación dada por el actor, sino a la clase de prestación exigida del demandado, es decir, el hecho de que no se haya dado nombre a la acción no implica su improcedencia, ni puede tener ese alcance, siempre que se satisfagan los señalados requisitos, entre ellos, que se especifique la causa de pedir, ni tampoco que por haberla designado equivocadamente se tenga por intentada una incorrecta y, por ello, el tribunal esté obligado necesariamente a pronunciarse sobre ella al radicarla y no sobre la que realmente se hizo valer.

Si bien la parte actora planteó la acción de otorgamiento de contrato de arrendamiento, la cual tiene su fundamento en el artículo 2269 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, también es cierto que dicha acción no puede tener como consecuencia la expedición de un documento, por lo cual el titular del juzgado estima que la acción importante para el actor es la de RECONOCIMIENTO Y VALIDEZ DEL CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO Y DESOCUPACIÓN POR TERMINACIÓN DEL MISMO, lo anterior debido a que el arrendamiento es un contrato consensual que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes y obliga al cumplimiento de sus consecuencias jurídicas.

Acudiendo en apoyo al criterio de este juzgador la siguiente tesis:

CONTRATOS. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES, NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIEN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGUN SU NATURALEZA, SON CONFORME CON LA BUENA FE, EL USO O LA LEY. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por **el mero consentimiento y obligan a los contratantes**, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme con la buena fe, el uso, o la ley. En esa virtud, si en un contrato una parte se obliga a suministrar e instalar determinado material en el tiempo y forma convenidos, para que tal obligación sea debidamente cumplida es menester que quien contrate el servicio tenga lista la materia sobre el cual se hará la instalación. Esta obligación, aun cuando no haya sido expresamente pactada en el contrato, es una consecuencia que deriva de su naturaleza, toda vez que resulta evidente que la instalación sólo puede efectuarse en el caso de que se den las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo. Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación Tomo IX, Marzo de 1992

En consecuencia, al advertirse que de los hechos narrados y las pruebas aportadas por la accionante, con fundamento en los artículos 147 y 148 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esta autoridad analizará la presente acción bajo la óptica de RECONOCIMIENTO Y VALIDEZ DEL CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO Y DESOCUPACIÓN POR TERMINACIÓN DEL MISMO.

V. Es menester precisar que la observancia de los elementos esenciales que rigen los actos jurídicos celebrados entre particulares son de orden público, ya que la autoridad en juicio deberá determinar los alcances fácticos de los acuerdos celebrados, para lo cual se procede al estudio del contrato de arrendamiento verificado entre las partes.

En tales condiciones el Código Civil para el estado de Puebla establece:

Artículo 1920.- *“Son elementos esenciales del acto jurídico: I.- La voluntad del autor o de los autores del acto; II.- EL objeto del mismo; III.- Tratándose de actos solemnes, la forma requerida por la ley”.*

Artículo 1921.- *“El acto jurídico es inexistente cuando falte alguno de los elementos esenciales del mismo”.*

Artículo 1922.- *“Son aplicables al acto jurídico inexistente las siguientes disposiciones: I.- No produce efecto legal como acto jurídico [...]”*

Por tanto, la parte actora debe acreditar los elementos de existencia y validez del contrato verbal de arrendamiento, que celebró con la parte demandada el veintiuno de diciembre del dos mil catorce.

No pasa inadvertido para este tribunal que el artículo 2269 del Código Civil para el Estado de Puebla establece que el arrendamiento debe otorgarse por escrito, sin embargo como se dijo en párrafos anteriores y a criterio de este juzgador al tratarse de un acto consensual, debe decirse que dicho precepto es requisito de forma y no de su fonfo o sustancia, por tanto, el que no conste por escrito no impide que el acto traslativo de uso surta sus efectos y alcances fácticos, resultando innecesario en juicio, la extensión de un documento para un acto jurídico, en el que sólo es necesario el consentimiento respecto al objeto, plazo o término de duración y precio para el pago de las rentas.

Resultando aplicable en apoyo al criterio de este juzgador por analogía la siguiente tesis jurisprudencial: **ARRENDAMIENTO, EXISTENCIA DEL CONTRATO DE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE QUERETARO).** *Conforme al artículo 2280 del Código Civil para el Estado de Querétaro, se*

perfecciona el contrato de arrendamiento con la existencia del consentimiento de las partes respecto al objeto del contrato y del precio, aunque no se hubiera celebrado el acto por escrito, porque este requisito no implica una solemnidad sino una forma, cuya falta produce nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto surta provisionalmente sus efectos. Época: Octava Época, Registro: 228037, Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación

En tales circunstancias respecto a la existencia del contrato verbal de arrendamiento en los términos expuestos por el demandante, respecto del inmueble identificado como VIVIENDA IDENTIFICADA CON EL NÚMERO OFICIAL ***** , DE LA CALLE DOCE SUR, EREGIDA SOBRE LA MANZANA ***** , LOTE ***** DEL CONJUNTO HABITACIONAL “*****”, IDENTIFICADA CON EL NÚMERO OFICIAL GENERAL ***** DE LA CALLE ***** , se encuentra acreditado, pues de la prueba de declaración de parte sobre hechos propios y ajenos a cargo de la demandada ***** , se le tuvo por cierto que con fecha veintiuno de diciembre del dos mil catorce, celebró con la representante del actor contrato verbal de arrendamiento, respecto del inmueble antes descrito, robusteciendo a su confesión ficta la declaración vertida por los atestes ***** , respecto a la celebración del contrato, así como que se estipuló una renta mensual de dos mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional y que el término del contrato fue por dos años forzosos para ambas partes, situación que no fue desvirtuada con ningún medio de prueba por parte de la demandada.

A mayor abundamiento, el actor anexo a la demanda copia certificada del instrumento notarial número ***** , volumen ***** , de fecha veintisiete de noviembre del dos mil nueve, tirado ante la fe del Notario Público Número Dos del Distrito Judicial de Cholula, Puebla, el cual contiene entre otros actos el contrato de compraventa realizado en favor de ***** , documento que es suficiente para tener por demostrado que la representada del accionante es propietaria del inmueble materia del presente juicio; por tanto podía celebrar sin limitación alguna, el contrato de arrendamiento materia del presente juicio.

Así las cosas, se deducen los términos y las condiciones en que se celebró el aludido contrato, se declara probada la existencia de la celebración del contrato de arrendamiento de veintiuno de diciembre del dos mil catorce, celebrado entre las partes que intervienen en el presente juicio, por dos años forzosos, con una renta mensual de dos mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional, luego entonces, al encontrarse demostrada la existencia del

contrato verbal de arrendamiento, se procede al estudio de la terminación del mismo.

VI.- En tales circunstancias, se procede al estudio de la acción de **DESOCUPACIÓN POR TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Es factible apuntar que el artículo 2261 del Código Civil del Estado dispone:

“Arrendamiento es el contrato por el cual una persona, llamada arrendador, concede a la otra llamada arrendatario, el uso o goce de un bien por tiempo determinado mediante un precio cierto.”

Precisado lo anterior, de conformidad con el artículo 2318, fracción I del Código Civil para el Estado, el arrendamiento, entre otras causas, *puede terminar por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que fue arrendado*; entonces, para obtener sentencia favorable en este asunto se debe justificar básicamente los siguientes elementos:

a).- *La existencia del contrato de arrendamiento aludido por el demandante, y;*

b).- *Que a la fecha de presentación de la demanda el contrato hubiere fenecido.*

En ese orden de ideas, el primero de los elementos se encuentra acreditado conforme a lo establecido en párrafos anteriores, en cuanto al estudio del reconocimiento de existencia y validez del contrato verbal de arrendamiento, pues se probó con las pruebas testimonial, declaración de partes sobre hechos propios y ajenos su existencia.

El segundo elemento se prueba, pues el contrato de arrendamiento fue celebrado por dos años forzosos iniciando el veintidós de diciembre del dos mil catorce, feneciendo el día prefijado, veintiuno de diciembre del dos mil dieciséis, término que a la fecha de la recepción de la demanda en este Juzgado (dieciocho de enero del dos mil diecinueve) había fenecido; es por lo que de acuerdo a lo que establece los artículos 2318 fracción I y 2319 del Código Civil del Estado, resulta procedente DECLARAR PROBADA LA ACCIÓN, y como consecuencia, declarar terminado el multicitado contrato de arrendamiento, por haberse cumplido el plazo fijado para el mismo.

VII.- Al haberse acreditado plenamente los elementos de la acción en estudio, se condena a ********* en su carácter de arrendataria a entregar en favor de la actora Ángela Rivas Linares a través de su representante el inmueble identificado como vivienda identificada con el número oficial ********, de

la calle *****, erigida sobre la manzana *****, lote ***** del conjunto habitacional "*****", identificada con el número oficial general ***** de la calle *****, dentro del término de tres días siguientes aquél en que haya causado ejecutoria la presente sentencia, con el apercibimiento que de no hacerlo en dicho término, se procederá a su lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, en términos del artículo 636 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Respecto del pago de las pensiones rentísticas adeudadas, cabe decirse que es un hecho negativo y por lo mismo implica la reversión de la carga de la prueba, luego, corresponde a la parte demandada justificar el hecho positivo de pago; debiéndose considerar que en los juicios de arrendamiento, una vez comprobada la existencia de la relación contractual, resulta suficiente que el arrendador afirme el incumplimiento de la obligación, para de esta manera lograr que sea el arrendatario a quien corresponda justificar haber satisfecho las pensiones rentísticas.

Siendo aplicable el criterio sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito publicado en el Semanario Judicial de la Federación, tomo VI, Segunda Parte-2, Julio a Diciembre de 1990, página 593, bajo el rubro y del tenor siguientes: ***"PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor"***.

Luego, la parte actora solicita el pago de las pensiones rentísticas de a partir del mes de febrero del dos mil diecisiete y dado que el artículo 2294 del Código Civil para el Estado estipula que el arrendatario debe pagar la renta hasta que restituya el bien materia del arrendamiento, no aportando la parte demandada prueba alguna a fin de justificar la liquidación de las mismas, por tanto es procedente condenar a la demandada ***** en su carácter de arrendataria, al pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de febrero del dos mil diecisiete, más las que se sigan venciendo hasta la total entrega y desocupación del inmueble, cada una por la cantidad de dos mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de cada pensión rentística adeudada, las cuales serán cuantificadas en la etapa de ejecución de sentencia, al liquidar la misma.

Por lo que hace a la prestación consistente en el pago de intereses moratorios a razón del cinco por ciento anual que solicita el actor, al respecto debe decirse que no ha lugar a condenar al monto que solicita, toda vez

que dentro de los presentes autos no quedó demostrado que efectivamente la demandada haya otorgado su consentimiento a fin de pactar dicho porcentaje, pero sobre todo porque la tasa que solicita significa un interés que resulta usurero y como consecuencia una afectación directa al patrimonio de la demandada.

No obstante a lo anterior, debemos decir que en virtud del incumplimiento de la demandada respecto del contrato de arrendamiento y atento al contenido del numeral 2015 del Código Civil para el Estado, que previene, que cuando en un contrato no se hubiere fijado algún interés, si por sentencia debiera pagarse alguno, su tasa será el dieciocho por ciento anual, por lo que es procedente condenar a ***** , al pago del interés legal sobre las rentas adeudadas por éste, desde que incurrió en mora y hasta el pago total del adeudo.

VIII.- Al no haber obtenido sentencia a favor, debe condenarse a la enjuiciada, al pago de las costas originadas con la tramitación del juicio a favor del actor, previa justificación que de las mismas se realice, porque el artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, prescribe así condenar a los que no obtuvieren resolución favorable.

Por lo expuesto y fundado, es de resolverse y se

RESUELVE:

PRIMERO. Esta Autoridad fue competente para conocer y fallar dentro del presente juicio.

SEGUNDO. La parte actora ***** a través de su apoderado ***** , probó la acción ejercitada; la demandada ***** no compareció a juicio.

TERCERO. En consecuencia, se declara probada la existencia del contrato de arrendamiento de fecha veintiuno de diciembre del dos mil catorce, respecto del inmueble identificado como vivienda identificada con el número oficial ***** , de la calle ***** , erigida sobre la manzana ***** , lote ***** del conjunto habitacional “*****” ***** , identificada con el número oficial general ***** de la calle ***** , por un término de dos años forzosos, pactando como monto de la pensión rentística mensual la cantidad de dos mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional.

CUARTO. Por otro lado, se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en pugna, el veintiuno de diciembre del dos mil catorce, por haberse cumplido el plazo convenido.

QUINTO. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, se condena a la parte demandada ***** a la desocupación y entrega a la parte actora, del inmueble arrendado dentro del término de tres días, con el apercibimiento que de no hacerlo en dicho término, se procederá a su lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, en términos del artículo 636 del Código Procesal Civil.

SEXTO.- Se condena a la parte demandada al pago de las pensiones rentísticas adeudadas a partir de febrero del dos mil diecisiete; más las que se generen hasta la entrega y desocupación del inmueble arrendado, por la cantidad de dos mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional, por cada mes de renta, mismas que serán cuantificadas en etapa de ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. De igual forma, se condena a la demandada al pago de los intereses moratorios al tipo legal, es decir, al pago del dieciocho por ciento anual sobre las rentas adeudadas, desde que incurrieron en mora y hasta el pago total del adeudo.

OCTAVO. Se condena a la enjuiciada del presente juicio al pago de las costas originadas por la tramitación del presente juicio.

NOTIFÍQUESE EN TÉRMINOS DE LEY LA PRESENTE RESOLUCION A LAS PARTES. CUMPLASE.

Así lo resolvió y firma el Juez Segundo Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, **MARCO ANTONIO GABRIEL GONZALEZ ALEGRÍA**, ante la Secretaria que autoriza Abogada **ELIZABETH CHANTRE ORTEGA**.- DOY FE.

MASR