

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A TRES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

VISTOS para resolver **definitivamente** en el expediente [REDACTED], relativo al juicio **sumario de desahucio**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado en fecha 19 de septiembre de 2018 ante oficialía de partes común de los juzgados de primera instancia civil de este partido judicial y turnado a éste juzgado, en relación con el escrito fechado 11 de octubre de esa anualidad, compareció [REDACTED] por su propio derecho, demandando en la vía **sumaria de desahucio** a la persona moral [REDACTED]. por las siguientes prestaciones:

I). La desocupación y entrega del inmueble por terminación de vigencia del contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED], que me une con la asociación civil denominada [REDACTED] a través de su representante legal [REDACTED] o quien legalmente la represente, respecto al bien inmueble arrendado e identificado como: [REDACTED] de esta ciudad.

II). Como consecuencia de lo anterior, la entrega material y jurídica del bien inmueble arrendado e identificado como [REDACTED] de esta ciudad, materia del arrendamiento.

III). El pago de la suma de \$ [REDACTED] [REDACTED] por concepto de pago de la renta insoluta correspondiente a los meses de [REDACTED] a razón de \$ [REDACTED] [REDACTED] cada mensualidad, y las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega material y jurídica del bien inmueble arrendado.

IV). El pago de la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] por concepto de pena convencional por no hacer la entrega voluntaria y desocupación del inmueble materia del contrato de arrendamiento en los términos establecidos en la cláusula decima séptima del contrato base de la acción.

V). El pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio, motivado por el incumplimiento en que incurrió la parte demandada.

SEGUNDO. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta, en fecha 17 de octubre de 2018, se ordenó requerir a la moral demandada para que justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman y de no hacerlo, se le apercibió para que en el término de **20 días** procediera a desocupar el inmueble arrendado. Igualmente se ordenó emplazar a la demandada para que dentro del término de **5 días** compareciera a oponer las excepciones que tuviera que hacer valer, produciendo su **contestación** oportunamente por conducto de su apoderado legal mediante promoción fechada 09 de noviembre de 2018, en donde opuso las excepciones y defensas que a los intereses de su representada convino, así mismo las pruebas ofrecidas por las partes se desahogaron en las audiencias celebradas los días 25 de mayo de 2022, 20 de septiembre de 2022, 11 de julio de 2023 y 12 de enero de 2024, siendo en esta última audiencia en donde una vez agotadas las etapas probatoria y de alegatos, se citó a las partes para oír la sentencia definitiva que ha llegado el momento de pronunciar,

CONSIDERANDO

I. Que de acuerdo a lo previsto por los artículos **81** y **277** de Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado, las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con la demanda, contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II. La parte actora [REDACTED] manifiesta como hechos fundatorios de su acción, que en fecha [REDACTED] en su carácter de arrendadora celebró contrato de arrendamiento con la moral [REDACTED], por conducto de su representante legal [REDACTED], respecto de la [REDACTED] de esta ciudad, la cual sería utilizada como [REDACTED], por lo que su uso sería [REDACTED].

Que en la cláusula segunda del contrato base de la acción, las partes convinieron que el precio del arrendamiento sería la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED]), los cuales serían cubiertos por mensualidades adelantadas los días [REDACTED];

conviniendo además en la cláusula tercera que el término del contrato sería de **
***** ***** para ambas partes, comenzando el día [REDACTED] y
concluyendo el día [REDACTED].

Que en la cláusula sexta del básico se estableció que en caso de que la
arrendataria quisiera prorrogar el término del arrendamiento, debía notificar a la
arrendadora con 30 días de anticipación al vencimiento del contrato, y la
arrendadora tendría la obligación de realizar un nuevo contrato dentro de los 10
días siguientes a que recibiera el aviso, sin que la arrendadora haya manifestado
su deseo de prorrogar el contrato de fecha [REDACTED].

Agrega que el [REDACTED], notificó a la arrendataria por conducto del C.
Notario Público Número 14 de esta ciudad, su deseo de **no seguir** arrendando el
inmueble de referencia, solicitándole que al término del contrato desocupara el
inmueble, habiendo recibido el escrito de notificación el señor [REDACTED]
[REDACTED] en su calidad de apoderado de la moral [REDACTED]
[REDACTED], notificación que quedó registrada bajo escritura pública [REDACTED]
[REDACTED] de fecha [REDACTED], sin que hasta la fecha la demandada haya
desocupado el inmueble materia del arrendamiento, a pesar de haber sido
notificada y requerida para ello, así mismo se ha abstenido de realizar el pago
correspondiente a los meses de [REDACTED], aunado a que se le ha
requerido verbalmente en múltiples ocasiones tanto la desocupación como el pago
de las rentas adeudadas.

III. Al producir su contestación, [REDACTED]
[REDACTED], por conducto de su apoderado legal, manifestó que son
improcedentes las prestaciones reclamadas a su representada; y en cuanto a los
hechos en que la actora sustenta sus pretensiones, refiere que **es falso** que el día
[REDACTED] su representada haya celebrado contrato de arrendamiento con la
actora, respecto al inmueble identificado como [REDACTED]
[REDACTED] de esta
ciudad, indicando que ello se evidencia de la simple lectura del **contrato base de
la acción**, de donde se desprende que la [REDACTED] materia de la
desocupación **no formó parte del arrendamiento** dado a la demandada, ello
debido a que en la declaración primera del contrato basal se señalan las
construcciones existentes en la dirección mencionada, identificados con los
incisos a) al g), del cual la actora se ostentó como propietaria.

Agrega que en la declaración segunda del contrato, se precisó por parte de
la arrendadora, cuáles serían las construcciones objeto del arrendamiento, sin
embargo, la [REDACTED] identificada en el inciso **b) no formó parte del
arrendamiento**, al señalarse que quedaba fuera del arrendamiento [REDACTED]

██████████ a que se refiere el inciso a), la ██████████ de un solo nivel referido en el inciso b) y la ██████████ materia del inciso f); por lo que la ██████████ que reclama la actora, **no formó parte del arrendamiento**, lo que se corrobora con el contenido de la **cláusula primera** del contrato en cita.

Por otra parte, reconoce el contenido de las cláusulas 2, 3 y 6 del contrato base de la acción, aclarando que su contenido se refiere exclusivamente al arrendamiento de las construcciones que le fueron dadas en arrendamiento a su mandante y detalladas en las **declaraciones primera y segunda**, así como en la **cláusula primera** del contrato base de la acción.

Finalmente niega que la actora haya realizado notificación alguna por conducto de Notario Público a su representada, respecto a su deseo de no seguir dando en arrendamiento el inmueble de referencia, lo que se debe de entender a la ██████████, ya que esta **es la materia del juicio**, lo que obedece a que la actora no otorgó a su mandante en arrendamiento la ██████████ que señala, siendo lógico que no se le puede notificar deseo alguno de no dar en arrendamiento un bien que no fue materia del arrendamiento y si así lo hizo, es entendible que dicha notificación no surte efecto alguno en contra de su poderdante, destacando que su representada no tiene ninguna obligación de pagar a la actora pensión rentística alguna sobre el uso y goce de la construcción denominada "██████████", ya que **jamás fue dada en arrendamiento**.

Opuso como excepciones la **incompetencia por declinatoria**, la cual fue declarada improcedente en resolución dictada ██████████, por ██████████ ██████████, cuya resolución aparece a fojas 90 a 99 de actuaciones.

Excepción de **falta del objeto de arrendamiento para ejercer la acción de desahucio**, sustentada en que el bien identificado como ██████████, del cual pide la actora su entrega y desocupación, no formó parte de las construcciones que le fueron dadas en arrendamiento a su representada, tal y como se desprende de las declaraciones primera y segunda, así como la cláusula primera del contrato en cita, por lo que no existe obligación alguna de su mandante que la obligue a responder por bienes o construcciones sobre los cuales no tiene el uso o goce a cambio del pago mensual de una renta.

Excepción de **falta de acción y derecho del actor**, consistente en que el accionante no reúne los elementos determinados en las fracciones I y IV del artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para comparecer a juicio, ya que al tratarse de un arrendamiento, se necesita la existencia de un contrato de esa naturaleza respecto del bien sobre el cual pide la desocupación y

entrega, y en el caso concreto no existe derecho alguno que pueda hacer valer la activo procesal en contra de su representada, porque en el contrato de arrendamiento que los vincula como arrendador y arrendataria, el bien identificado como [REDACTED] existente en la dirección que señala, **no formó parte de ese acto jurídico**, por lo que carece de derecho alguno para reclamarle prestaciones o acciones derivadas de un bien que no formó parte del acto jurídico base de la acción, y al no existir derecho del accionante para comparecer a juicio, tampoco tiene interés alguno para deducir acción en contra de su representada, con motivo del supuesto arrendamiento de una [REDACTED] que reclama, por ser inexistente el acto jurídico señalado.

IV. El suscrito Juzgador es **competente** para conocer del juicio sumario de desahucio que nos ocupa, toda vez que los contratantes se sometieron expresamente a la competencia de los tribunales de esta ciudad, como aparece de la cláusula vigésima segunda del contrato accionario, de conformidad con lo previsto en el artículo 157 fracción II del Código de Procedimientos Civiles en vigor para esta Entidad Federativa, aunado a que así fue declarado por el [REDACTED] en el Toca Civil [REDACTED], en fecha [REDACTED].

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, la parte actora es una persona física que compareció a juicio por su propio derecho como mayor de edad y por su parte, la demandada es una persona moral que comparece a juicio por conducto de su apoderado legal, señor [REDACTED], quien acreditó su representación con copia certificada de la escritura pública [REDACTED] [REDACTED], de la fe del Notario Público 8 en ejercicio en esta ciudad – fojas 49 a 67-, sin que la capacidad de las partes haya sido materia de controversia.

Por lo que hace a la vía **sumaria de desahucio** intentada esta es procedente, toda vez que la parte actora reclama la desocupación y entrega de un inmueble, por haber concluido el término del contrato así como por la falta de pago de las mensualidades de renta correspondientes a los meses de [REDACTED] [REDACTED], más las que se sigan generando hasta la desocupación del inmueble, sustentando su demanda en el contrato de arrendamiento que obra a fojas 10 a 14 de actuaciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **475** del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

V. En virtud de lo anterior se emerge al estudio de la **acción de desahucio** intentada, ya que se requiere de la existencia de un **contrato de arrendamiento**, y el reclamo de la **falta de pago de dos o más mensualidades de renta** por parte del arrendatario, en los términos previstos por el artículo **475** del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Al respecto tenemos que la parte actora en los **hechos 1 y 2** de su escrito inicial, menciona que en fecha [REDACTED], en su carácter de arrendadora, celebró contrato de arrendamiento con la asociación civil de nombre [REDACTED]. a través de su representante legal [REDACTED], respecto a la [REDACTED] ubicada en [REDACTED] de esta ciudad, como lo demuestra con el contrato de arrendamiento original que anexa a su demanda, por el cual pactaron la suma de \$ [REDACTED] [REDACTED] pagaderas por mensualidades adelantadas los días [REDACTED].

A fin de acreditar la celebración del contrato de arrendamiento referido, la actora ofreció la **documental privada** visible a fojas **10 a 14** de actuaciones, consistente en el mencionado contrato de arrendamiento, documento respecto del cual, la moral demandada ofreció la **prueba pericial en documentoscopia** con el fin de verificar si se trataba de un **documento original** y si **las firmas** plasmadas en el mismo **eran originales**, concluyendo la especialista designada en rebeldía de la parte demandada, **Ingeniero [REDACTED]**, en su dictamen obrante a folios 554 a 571 de actuaciones, que efectivamente se trata de un documento original y las firmas que lo calzan también son originales; dictamen al cual se adhirió la parte actora, por lo que se tiene por reconocido el mismo y se le concede valor probatorio, en términos del artículo **413** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para tener por acreditada la relación contractual de arrendamiento existente entre los sujetos procesales.

Ahora bien, el demandado **disiente** con la parte actora respecto al inmueble que fue dado en arrendamiento, aseverando que la [REDACTED] ubicada en el [REDACTED] de esta ciudad, **no fue materia del contrato de arrendamiento** celebrado con la actora.

Al respecto tenemos que actora en la **prestación I)** de su escrito inicial de demanda reclamo:

I). La desocupación y entrega del inmueble por terminación de vigencia del contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED], que me une con la asociación civil denominada [REDACTED]. a través de su representante legal [REDACTED] o quien legalmente la represente, respecto al bien inmueble arrendado e identificado como: [REDACTED], **ubicado en [REDACTED] de esta ciudad.**

Así mismo, del **contrato de arrendamiento** básico, concretamente de las declaraciones I y II, así como de la **cláusula Primera**, se obtiene lo siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DECLARACIONES

I.- Declara [REDACTED], que es legítima propietaria del bien inmueble que se localiza a la altura del [REDACTED] + [REDACTED] [REDACTED] de esta Ciudad, y que se identifica en la nomenclatura oficial con el domicilio ubicado en [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, en el que existen las siguientes construcciones:

- a).- [REDACTED]. (Solo rentó [REDACTED])
- b).- [REDACTED] de una sola planta.
- c).- [REDACTED].
- d).- [REDACTED].

e).- [REDACTED].

f).- Una [REDACTED] colindante con el [REDACTED] descrito bajo el inciso a).

g).- [REDACTED].

II.- Declara la **ARRENDADORA** que dará en arrendamiento al **ARRENDATARIO**, las construcciones que se identifican con los incisos **a) únicamente [REDACTED] de tal edificio**, es decir [REDACTED] del nivel del suelo, así como las construcciones identificadas con los incisos **c), d), e) y g)**, de la declaración que antecede. Por tanto **queda fuera del arrendamiento [REDACTED] a que se refiere el inciso a) la [REDACTED] de un solo nivel referido en el inciso b) y la [REDACTED] materia del inciso f) todos referidos en la declaración I (primera) que antecede.**

CLAUSULAS:

PRIMERA.- La **ARRENDADORA** otorga en arrendamiento a la **ARRENDATARIA** únicamente las construcciones que enseguida se enlistan:

- a).- [REDACTED] del edificio existentes en el inmueble.
- b).- [REDACTED].
- c).- [REDACTED].
- d).- [REDACTED].

[REDACTED].
e).- [REDACTED].

Ahora bien, en la prestación I) del escrito de demanda, la actora describe el inmueble arrendado como [REDACTED], ubicado en la [REDACTED] de esta ciudad, y en la prestación II) reitera que como consecuencia de la prestación anterior, reclama la entrega materia y jurídica del bien inmueble arrendado e identificado como [REDACTED] ubicado en la [REDACTED] de esta ciudad, **materia del arrendamiento.**

Sin embargo, del contenido del **contrato de arrendamiento** base de la demanda, se desprende sin lugar a dudas que no fue materia del arrendamiento ninguna [REDACTED] marcada con [REDACTED]; ya que únicamente fueron arrendadas [REDACTED] del edificio existente en el inmueble; una construcción techada destinada al estacionamiento de vehículos; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] y [REDACTED], todas ellas dentro del domicilio ubicado en [REDACTED] de esta ciudad; **quedando excluido del arrendamiento [REDACTED]** a que se refiere el inciso a); **la [REDACTED] de un solo nivel** referido en el inciso b) y la [REDACTED] materia del inciso f), por lo que ciertamente la [REDACTED] existente en el predio arrendado, no fue materia del contrato.

Cabe señalar que la **prueba testimonial** ofrecida por la parte actora a cargo de los señores [REDACTED] y desahogada en la audiencia celebrada en fecha 20 de septiembre del año 2022, no beneficia los intereses de la actora para acreditar que el objeto del contrato de

arrendamiento fue una [REDACTED] **marcada** con [REDACTED], considerando lo depuesto por los testigos al responder la pregunta **6** que es del contenido siguiente:

SEXTA. Que diga el testigo si sabe y le consta cual es el inmueble o construcciones que [REDACTED] le dio en arrendamiento a la moral [REDACTED], por conducto de su representante legal.

A lo que la primera testigo respondió: Que sí, era su [REDACTED] es donde [REDACTED], en el [REDACTED] tienen [REDACTED] y en el [REDACTED] tienen [REDACTED].

Y el segundo testigo depuso: Que sí, es un edificio de [REDACTED] que anteriormente era [REDACTED] y a un lado esta [REDACTED] y tiene [REDACTED], a un lado están [REDACTED], en la parte de arriba esta [REDACTED] que desconozco para que la utilizan actualmente, y en el [REDACTED] están [REDACTED], en el [REDACTED] están todas [REDACTED] y en el [REDACTED] está solo, no está rentado, en la parte de atrás del [REDACTED] están [REDACTED] que no están rentadas y [REDACTED] que parece que sí está en el contrato.

No es obstáculo a lo anterior, la **confesión** de la apoderada legal de la moral demandada, al responder a la **posición 1)** del interrogatorio formulado en la audiencia celebrada el 25 de mayo de 2022, cuando reconoció que la persona moral denominada [REDACTED], celebró un contrato de arrendamiento en fecha [REDACTED], respecto al inmueble ubicado en el [REDACTED] de esta ciudad; ya que si bien es cierto reconoce que su representada celebró un contrato de arrendamiento en la fecha mencionada, también lo es que en la posición relativa no se hace referencia a la [REDACTED] que se le reclama en la **prestación I)** de la demanda, habida cuenta que la [REDACTED] que se localiza en dicho inmueble, quedó excluida del arrendamiento.

En ese sentido, al no haber sido materia del arrendamiento la [REDACTED] que se encuentra dentro del predio que se identifica en la nomenclatura oficial con el domicilio ubicado en [REDACTED] de esta ciudad, se actualiza la excepción

de **falta de acción y derecho** opuesta por la demandada, ya que si bien es cierto la actora sustenta su demanda en un contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED], celebrado entre los litigantes, también lo es que del contenido del mismo, se advierte que no fue materia del arrendamiento la [REDACTED] marcada con [REDACTED] que reclama le sea restituida, resultando así improcedente la acción deducida.

En adición a lo anterior, y en el supuesto no concedido que dentro del contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED], celebrado entre las partes se hubiese incluido la [REDACTED] marcada con el número [REDACTED]; el apoderado legal de la moral demandada en escrito fechado 07 de julio de 2022 (*sic*), hizo del conocimiento de este Tribunal, la existencia de **hechos supervenientes**, señalando en primer término que el día [REDACTED], los señores [REDACTED], en compañía del Secretario Actuario adscrito al [REDACTED], se constituyeron en [REDACTED] que se localiza a la altura del [REDACTED] + [REDACTED], con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con clave catastral [REDACTED] también conocido como predio que se ubica a la altura del [REDACTED] Municipio Tijuana, superficie [REDACTED] metros cuadrados, contrato de compraventa inscripción [REDACTED], a fin de llevar a cabo una diligencia, en donde **le notificaron** a su representada, que los señores [REDACTED] eran los **nuevos propietarios** del predio descrito, por virtud de la **dación en pago** efectuada a su favor en el expediente número [REDACTED] del índice de ese Juzgado y se les entregó la posesión jurídica del predio en mención.

Así mismo afirma que derivado de la dación en pago antes referida, los señores [REDACTED], en fecha [REDACTED] en su calidad de arrendadores celebraron **contrato de arrendamiento** con la persona moral [REDACTED]; quien a su vez celebró contrato de **subarrendamiento** con su representada en esa misma fecha, exhibiendo al efecto los **documentos privados** relativos que obran a fojas **235 a 257** de actuaciones; ofreciendo además como prueba superveniente, el **informe de autoridad** a cargo del titular del Juzgado [REDACTED], solicitando en relación a dicho informe, que el Juez del conocimiento remitiera a éste Juzgado **copia certificada** de todo lo actuado en el expediente [REDACTED] de su índice *-folios 583 a 776 de actuaciones-* hechos y pruebas supervenientes que fueron admitidos en auto de fecha 22 de agosto de 2022 *-ver fojas 258 a 259-*, otorgándose vista a la parte actora para que manifestara lo que a su derecho conviniera en relación a los hechos y pruebas supervenientes admitidos a la parte reo.

Por su parte, la actora [REDACTED], al desahogar la vista concedida, expuso en lo que interesa, que en fecha **14 de julio** del año **2000**, promovió juicio ante el [REDACTED] de este partido judicial, en donde en la vía **ordinaria civil** demandó a los [REDACTED], la **prescripción positiva** d** ***** ***** que se localiza a la altura del [REDACTED] más [REDACTED] metros de [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, con una superficie de [REDACTED].00 metros cuadrados y como consecuencia, se ordena la cancelación de la partida [REDACTED] [REDACTED].

Que ambos codemandados fueron emplazados en términos de ley, quienes **se allanaron** a sus prestaciones, ratificando los escritos respectivos, por lo que en fecha [REDACTED], se dictó **sentencia definitiva** en donde se declaró que la actora acreditó los hechos constitutivos de su acción y los demandados se allanaron a la demanda, declarando que **la prescripción positiva se consumó** a su favor respecto al inmueble materia del juicio y se determinó que dicho fallo le serviría de título de propiedad; habiendo **causado ejecutoria** dicha sentencia definitiva en auto de fecha [REDACTED]; y se ordenó girar oficio al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que inscribiera la sentencia definitiva mencionada en la partida correspondiente, previa cancelación de la partida en que se encontraba inscrito el predio en comento; quedando inscrita dicha resolución bajo partida [REDACTED].

Que los codemandados promovieron **incidente de nulidad de actuaciones** en fecha [REDACTED], donde solicitaron la nulidad de las actuaciones a partir del auto de fecha [REDACTED] *–que declaró ejecutoriada la sentencia definitiva–*, habiéndose resuelto dicho incidente en sentencia interlocutoria de fecha [REDACTED], en donde **se declaró procedente** el incidente, declarándose nulo todo lo actuado con posterioridad al auto de fecha [REDACTED] [REDACTED], y se ordenó **reponer el procedimiento** a partir del auto en cita y se determinó que una vez que quedara firme esa resolución, se ordenara girar oficio al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que **dejara sin efecto** el oficio de fecha [REDACTED], mediante el cual se ordenó la inscripción de la sentencia definitiva dictada en el expediente [REDACTED].

Que en auto de fecha [REDACTED], se declaró **firmo la sentencia interlocutoria** mencionada y como consecuencia, se ordenó al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, que dejara sin efecto el oficio [REDACTED] de fecha [REDACTED], mediante el cual se ordenó la inscripción de la sentencia definitiva dictada en autos y **dejara subsistente** la partida anterior [REDACTED] [REDACTED]; y en ese mismo proveído se

tuvo a los demandados **promoviendo incidente de prescripción de la ejecución de sentencia definitiva**; el cual seguidos los trámites en los términos del propio expediente, en fecha [REDACTED] se dictó **sentencia interlocutoria** que resolvió **procedente** el incidente de prescripción de sentencia definitiva por los motivos ahí expuestos, y **se decretó la prescripción negativa de la sentencia definitiva** de fecha [REDACTED]; indicando que en fecha [REDACTED] presentó **incidente de nulidad de actuaciones** dentro del expediente en cita, el cual a la fecha de presentación de su escrito de desahogo de vista se encuentra sin resolver, ofreciendo como prueba de su dicho, copia certificada del expediente [REDACTED], la cual obra a folios 900 a 1084 del sumario.

Así pues, del contenido de la **documental pública** consistente en copia certificada del expediente [REDACTED] del índice del [REDACTED] de este partido judicial, la cual tiene valor probatorio pleno en términos de los artículos **300** y **405** del Código de Procedimientos Civiles, se aprecia que efectivamente la actora en el presente juicio, en **sentencia definitiva** dictada el [REDACTED] [REDACTED], fue declarada **propietaria** d** ***** ***** que se localiza a la altura del [REDACTED] más [REDACTED] metros de [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, con una superficie de [REDACTED].00 metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se aprecian de la resolución relativa *–fojas 926 a 927–*; que dicha sentencia **causó ejecutoria** en auto de fecha [REDACTED], en donde además se ordenó inscribir dicha resolución en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.

De igual manera se acredita la existencia de la **sentencia interlocutoria** de fecha [REDACTED], en donde se declaró **procedente el incidente de prescripción negativa de la sentencia definitiva** de fecha [REDACTED] [REDACTED], quedando **firme** dicha resolución en auto fechado ** ** ***** ** **** *–fojas 1014–*; así mismo se demuestra que la actora en ese juicio [REDACTED] [REDACTED], interpuso **incidente de nulidad de actuaciones** a partir de la sentencia interlocutoria de fecha [REDACTED], que declaró procedente el incidente de nulidad de actuaciones, incidente que según se aprecia de las copias certificadas del expediente [REDACTED], aún no ha sido resuelto por el Juez del conocimiento, por lo que **legalmente subsiste la sentencia interlocutoria** de fecha [REDACTED].

Así también, con las copias certificadas del expediente [REDACTED] del índice del Juzgado [REDACTED] de este partido judicial, obrantes a folios **583** a **776** del sumario, instrumento que dada su naturaleza tiene valor probatorio pleno, se aprecia que en fecha **05 de septiembre de 2019**, los señores [REDACTED], en juicio **ejecutivo mercantil**, demandaron a los señores [REDACTED]

██████████, por el pago de la cantidad de \$ ██████████
██████████
██████████ por los demandados en fecha ██████████; habiéndose admitido el juicio en auto de fecha ██████████ y comparecido los litigantes mediante escrito presentado el ██████████ el cual fue ratificado en la misma fecha –ver fojas 607 a 617- y acordado el ██████████ ██████████, en donde se tuvo a los comparecientes celebrando **convenio judicial**, con el fin de poner fin al juicio, el cual fue **aprobado definitivamente**, como consta a folios **618** del sumario.

Convenio en donde los demandados ██████████, con el fin de garantizar el cumplimiento al mismo, señalaron para **embargo** el inmueble que se identifica con ██████████ ██████████, Municipio Tijuana, superficie ██████████.00 m2, registrado bajo contrato de compraventa inscripción ██████████ ██████████ a nombre ██████████ ██████████.

Así mismo se aprecia que los señores ██████████ ██████████, en fecha ██████████, presentaron escrito denunciando el **incumplimiento** de los demandados al convenio judicial aprobado el ██████████ ██████████, ordenándose en auto de fecha ██████████, requerir a la parte demandada a fin de que manifestara el cumplimiento dado a dicho convenio. Advirtiéndose además que en escrito de fecha ██████████, los actores manifestaron que los demandados incumplieron con el requerimiento y solicitaron la **ejecución forzosa** del convenio, acordándose de conformidad su solicitud en proveído de fecha ██████████ –fojas 656-.

De igual manera se acredita que en auto de fecha **15 de marzo de 2022** a fojas **732** de actuaciones, en virtud del incumplimiento de los demandados al convenio judicial, de fecha ██████████, se tuvo por efectuada la **dación en pago** a los actores respecto del inmueble embargado, ordenándose en acuerdo de fecha ██████████, poner en **posesión jurídica** más no material a los actores del inmueble referido, así como hacer del conocimiento de los terceros que se encuentran en posesión del predio, que los **nuevos dueños** del mismo son los señores ██████████, notificación que fue verificada en diligencia actuarial de fecha ██████████, como consta a fojas 766 a 772 de actuaciones.

Por otra parte, obra a fojas **247 a 257** del sumario la **documental privada** de fecha ██████████ relativa al **contrato de arrendamiento** celebrado en esa fecha entre los señores ██████████ como

arrendadores y la persona moral [REDACTED], en su calidad de arrendataria, respecto del inmueble que se identifica con [REDACTED], Municipio Tijuana, superficie [REDACTED].00 m2, registrado bajo [REDACTED], concediendo a los arrendatarios la libertad de subarrendarlo. Documento que tiene valor probatorio en términos de los artículos 329 y 330, toda vez que se tuvo por reconocido el contenido y firma de dicho documento a la arrendataria, derivado de su incomparecencia a la audiencia celebrada en 11 de julio de 2023 – fojas 821-; así mismo en la audiencia de fecha 12 de enero de 2024, -fojas 885- se tuvo a los señores [REDACTED], por reconocido el contenido y firma del contrato de arrendamiento en cita.

Finalmente obra a folios 235 a 246 de actuaciones, el contrato de **subarrendamiento** celebrado en fecha [REDACTED], entre la persona moral [REDACTED], en su calidad de sub arrendadora y [REDACTED], como subarrendataria, cuyo objeto fue el inmueble que se identifica con [REDACTED], Municipio Tijuana, superficie [REDACTED].00 m2, registrado bajo contrato de compraventa inscripción [REDACTED].

Luego, con los documentos privados antes reseñados, se tiene por acreditado que [REDACTED] como arrendadores y la persona moral [REDACTED], celebraron el contrato de arrendamiento precisado, así como el hecho de que la moral [REDACTED], celebró **subarrendamiento** con [REDACTED], por lo que se concluye que la activo procesal [REDACTED], no se encuentra legitimada para intentar el juicio sumario de desahucio en contra de [REDACTED], en términos del artículo 1 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado; en primer término debido a que la [REDACTED] que dice concedió en arrendamiento y cuya restitución reclama, no fue materia del contrato celebrado en la demandada como se analizó previamente, aunado a que la propiedad del inmueble en que se encuentran edificadas las construcciones dadas en arrendamiento en fecha [REDACTED], ya no son de su propiedad, por haberse transmitido a los señores [REDACTED], por virtud de la **dación en pago** realizada dentro del expediente [REDACTED] del índice del Juzgado [REDACTED] de esta ciudad, relativo al juicio ejecutivo mercantil seguido por los prenombrados en contra de [REDACTED].

Por lo anterior, es de concluirse que la parte actora no acreditó plenamente su legitimación activa en la causa para demandar, al carecer del derecho previsto en la fracción I del artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en términos de los considerandos que anteceden, por lo que se deberá absolver a la demandada de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas; sin que sea obstáculo a lo anterior, el hecho de que la parte actora [REDACTED] haya interpuesto **incidente de nulidad** de actuaciones dentro del juicio ordinario civil tramitado ante el [REDACTED] de este partido judicial bajo expediente [REDACTED], donde solicita se nulifique todo lo actuado a partir de la sentencia interlocutoria de fecha [REDACTED] que resolvió el incidente de nulidad de actuaciones promovido por los ahí demandados [REDACTED], el cual a la fecha en que fueron expedidas las copias certificadas del expediente relativo, aún se encuentra pendiente de resolver.

No pasa inadvertido a éste resolutor lo argumentado por la actora en su escrito de desahogo de vista, cuando afirma que **el contrato de arrendamiento se puede celebrar con el propietario del inmueble o bien con la persona que tenga derecho o facultades para hacerlo**, subrayando que el apoderado legal de la demandada **reconoció** en su escrito de contestación, haber celebrado en fecha [REDACTED] un contrato de arrendamiento con la actora, respecto al inmueble identificado con [REDACTED]; evidenciándose de su narrativa que ésta pretende que, al haber celebrado ella el contrato de arrendamiento base de la acción con la moral demandada, cuando tenía facultades para hacerlo, **es a ella a quien la arrendataria debe pagar las rentas adeudadas con motivo del contrato de arrendamiento celebrado entre ambos**.

Sin embargo, no debe perderse de vista lo establecido en el numeral **2283** del Código Civil del Estado, el cual previene que, si durante la vigencia la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verifica la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato y **el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato**; y en el caso concreto la **propiedad** del inmueble en cita se **transmitió** a diversas personas, como se acredita con las copias certificadas del expediente [REDACTED] del índice del Juzgado [REDACTED] de esta ciudad, y si bien es cierto que en el juicio **sumario de desahucio** no se discuten cuestiones de propiedad o titularidad de un derecho real, también es cierto que no se puede ignorar que judicialmente los titulares del **derecho real** sobre el predio en cuestión son

personas diversas a la parte actora, derecho que **prevalece** ante el aparente **derecho personal** que pudiera tener la arrendadora, hasta en tanto no se demuestre lo contrario.

COSTAS. Toda vez que la parte actora intentó una acción de condena, la cual fue adversa a sus intereses, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte actora a pagar a la demandada, los gastos y costas generados en el presente juicio y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto, y fundado además en los **artículos 79, 80, 81, 86, 90 y 91** del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se;

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido procedente la vía **sumaria de desahucio**, en que la parte actora [REDACTED] no acreditó su legitimación en la causa para demandar a [REDACTED]. la desocupación y entrega del bien inmueble identificado como [REDACTED] marcada con el **numero** [REDACTED], ubicada en [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad.

SEGUNDO. En consecuencia, **se absuelve a la demandada** de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en la presente instancia.

TERCERO. Se condena a la parte actora a pagar a la demandada, los **gastos y costas** generados con la tramitación del presente juicio y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente **C. JUEZ TERCERO CIVIL, ALFONSO FONSECA VIZCAINO**, ante su **SECRETARIO DE ACUERDOS LIC. PAULINA MARTINEZ CASTRO**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

En el número 14,740 del Boletín Judicial de fecha 10 de abril de 2024 se publicó la Sentencia Definitiva que antecede.- Conste.

APARTADO DE NOTIFICACIONES

- La presente resolución **notifíquese personalmente** por conducto del **Secretario Actuario** a:
- **ACTORA:** [REDACTED] en el domicilio ubicado en [REDACTED].
- **DEMANDADA:** [REDACTED] en el domicilio ubicado en [REDACTED].