

JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL.

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS SEIS DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del Juicio **SUMARIO DE DESAHUCIO** promovido [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED] **Expediente** número **0153/2024-2**, y;

R E S U L T A N D O:

1.- Que por escrito presentado el día veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro, compareció el C. [REDACTED], en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la moral [REDACTED], demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

1.- El pago de las rentas adeudadas ([REDACTED]) de los meses de julio (servicio y seguro), agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2022 y enero del año 2023 y las que se sigan generando por la cantidad de \$ [REDACTED] más IVA respecto del inmueble consistente en terreno, edificio y cajones de estacionamiento localizados en el [REDACTED], Mexicali, Baja California.

2.- El pago de intereses moratorios que se han generado ([REDACTED]) y los que se siguen generando con motivo de la falta de pago de las rentas de los meses antes mencionados por la cantidad de \$ [REDACTED] más IVA respecto del inmueble consistente en terreno, edificio y cajones de estacionamiento localizados en el [REDACTED], Mexicali, Baja California.

3.- La desocupación y entrega del bien inmueble consistente en terreno, edificio y cajones de estacionamiento localizados en el [REDACTED] Mexicali, Baja California.

4.- El pago del seguro del inmueble por la cantidad mensual de \$ [REDACTED] más el Impuesto al Valor Agregado respecto del inmueble consistente en terreno, edificio y cajones de estacionamiento localizados en el [REDACTED] Mexicali, Baja California.

5.- El pago de los servicios públicos (luz, agua, gas y teléfono) por la cantidad mensual de \$ [REDACTED] más el Impuesto al Valor Agregado respecto del inmueble consistente en terreno, edificio y cajones de estacionamiento localizados en el [REDACTED] Mexicali, Baja California.

6.- La terminación del contrato de subarrendamiento que celebraron por una parte [REDACTED], como SUBARRENTADORA y [REDACTED], como SUBARRENTARIA de fecha [REDACTED] respecto del inmueble consistente en terreno, edificio y cajones de estacionamiento localizados en el [REDACTED] Mexicali, Baja California.

7.- El pago de los daños y perjuicios con motivo de todas y cualquier variación ocasionada provocada y/o consentida en cualquiera en el inmueble consistente en ocasionada terreno, edificio y cajones de estacionamiento localizados en el [REDACTED] Mexicali, Baja California.

8.- El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.

Manifestó como hechos los contenidos en su escrito inicial de demanda, ofreció las pruebas de su intención, invocó los preceptos legales que considero aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Se admitió la demanda por auto de fecha uno de marzo de dos mil veinticuatro, ordenándose requerir a la parte demandada para que en el acto de la diligencia justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas, y de no hacerlo se le previniera para que dentro del término de ley desocupara el bien arrendado, igualmente se ordenó emplazarla para que en el término de cinco días compareciera a oponer las excepciones que tuviere; cuestión que se cumplimentó, tal y

como se advierte de la diligencia actuarial realizada el once de julio de dos mil veinticuatro, visible a fojas 130 y 131 del presente sumario.

Mediante escrito presentado a esta autoridad el diecinueve de julio de dos mil veinticuatro, compareció el [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de la moral demandada "[REDACTED]", dando contestación a la demanda instaurada en contra de su representada, oponiendo defensas y excepciones, desahogadas que fueron la pruebas ofrecidas por las partes, dentro de la audiencia celebrada el nueve de diciembre de dos mil veinticuatro, se les tuvo a las partes litigantes formulando alegatos en los términos que a su mejor derecho convienen, por lo que siendo el momento procesal oportuno, se citó para oír Sentencia Definitiva, la que ha llegado el momento de pronunciar, y;

CONSIDERANDO:

I.- Que los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: *"...Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."*; *"...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones..."*.

II.- Entonces, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales citados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la siguiente jurisprudencia que se comparte, con número de registro digital 2007621, de la décima época, pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de

Justicia de la Nación al respecto:

DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.

*Si bien los artículos **1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, así como el diverso **25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos**, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia - acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.*

Amparo directo en revisión 1131/2012. Anastasio Zaragoza Rojas y otros. 5 de septiembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Luis María Aguilar Morales, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 4066/2013. José Luis Sánchez Carreón. 22 de enero de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Enrique Sumuano Cancino.

Amparo directo en revisión 1168/2014. Chileros, S. de P.R. de R.L. 14 de mayo de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente

Alberto Pérez Dayán. Secretario: Jorge Antonio Medina Gaona.

Amparo directo en revisión 1769/2014. María Remedios Díaz Oliva. 13 de agosto de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretario: Aurelio Damián Magaña.

Amparo directo en revisión 2278/2014. TV Azteca, S.A.B. de C.V. 27 de agosto de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales; votó con salvedad Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretaria: Georgina Laso de la Vega Romero.

Tesis de jurisprudencia 98/2014 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de septiembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de octubre de 2014 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de octubre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

En correspondencia con la jurisprudencia citada, debemos señalar

lo siguiente:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es *competente* para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 Fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; así como lo establecido en el contrato base de la acción, y por lo que respecta a las parte contendientes, se encuentran legitimadas en la causa, activa y pasivamente en virtud de la exhibición del contrato original de arrendamiento, base de la acción, por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídico procesal* quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste Órgano Jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la contestación de demanda del pasivo procesal y que la vía procesal seleccionada por el enjuiciante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir sin introducir elementos ajenos a la Litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este Órgano Jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las

particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada al demandado.

Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma que a la letra reza:

SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.

Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutivos de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 127/89. Rafael Teyssier Flores y otro. 23 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 539/91. Alfonso Hernández Valdez. 7 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 520/2000. Asesoría y Servicios Ecológicos de Puebla, S.A. de C.V. 18 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo en revisión 387/2001. Heriberto Romero Sánchez y otro. 8 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo en revisión 395/2007. 25 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Crispín Sánchez Zepeda.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PERSONAL DE DESAHUCIO.-

Constituyen la premisa mayor del controvertido en cuestión, los artículos 2272, 2280, 2299, 2301, 2303 del Código Civil del Estado de Baja California, los cuales en lo que interesa estatuyen respectivamente:

Artículo 2272 "...**Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto...**";

Artículo 2280 "... **El arrendamiento debe otorgarse por escrito**";

Artículo 2299 "... **Fracción I.- El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos...**";

ARTICULO 2301.- "... **La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario...**"; ARTICULO 2303.- "... **El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que se entregue la cosa arrendada...**";

así también el ARTICULO 475 del Código de Procedimientos Civiles en vigor establece que "**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...**".

Efectivamente, del estudio de la procedencia de la acción personal de desahucio que es sometido a la potestad de este Órgano Jurisdiccional, tiene su fundamento en el artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California y que tratándose de un juicio de desocupación y pago de rentas como en la especie ocurre, los elementos constitutivos de la acción en análisis son los siguiente:

- a).- La existencia del contrato de arrendamiento;**
- b).- El vencimiento del plazo de pago; y**
- c).- La falta de pago de dos o más rentas estipuladas en el contrato base que celebran arrendador y arrendatario.**

Resultando aplicable el siguiente Precedente Judicial de la Quinta Época, emitido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, del Tomo CXXVII, Pagina: 1019. Mismo que a la letra reza:

DESAHUCIO, NO ES NECESARIO ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL BIEN ARRENDADO PARA PROCEDENCIA DE ACCION DE.

*No tratándose de un juicio reivindicatorio sino de desocupación y pago de rentas, no se debe examinar si el actor tiene carácter de propietario, porque la causa de la acción está constituida por los elementos siguientes: **EXISTENCIA DEL CONTRATO,***

VENCIMIENTO DEL PLAZO, FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS ESTIPULADAS, etcétera; mas no por la calidad de propietarios que pudiera tener el arrendador, pues la acción de desocupación por derivar de un contrato de arrendamiento no es real sino que pertenece a la categoría de las acciones personales. Ahora bien, si apartándose de estas consideraciones se califica la eficacia probatoria del documento exhibido por la parte demandada para determinar que el actor no es propietario del bien arrendado, la sentencia reclamada no es violatoria de garantías, si se sustenta en la consideración de que el actor no acreditó su acción de desocupación y pago de rentas por no haber allegado prueba alguna para comprobar la existencia del contrato de arrendamiento.

V.- Precisados los elementos de acción y partiendo de la premisa mayor constituida por los dispositivos legales y elementos normativos antes invocados y vistas las constancias procesales integrantes del negocio en examen, se deduce que la parte activa procesal ciertamente si acreditó los elementos constitutivos de su acción, tal y como se evidencia a continuación.

El activo procesal para justificar el **primer elemento** de la acción deducida, manifestó lo siguiente en los incisos del "a" al "c" del capítulo de Hechos de su petición:

"a.- Contrato de arrendamiento que celebraron por una parte [REDACTED] como Arrendador y [REDACTED] como ARRENDATARIA de fecha [REDACTED] respecto del inmueble consistente en terreno, edificio y cajones de estacionamiento localizados en el [REDACTED] Mexicali, Baja California.

b.- Convenio de fecha [REDACTED] celebrado entre [REDACTED] como Arrendador y [REDACTED] como ARRENDATARIA por medio del cual se autoriza a [REDACTED] a celebrar un contrato de subarrendamiento con [REDACTED] respecto del inmueble consistente en terreno, edificio y cajones de estacionamiento localizados en el [REDACTED] Mexicali, Baja California.

c.- Contrato de subarrendamiento que celebraron por una parte [REDACTED] como SUBARRENDADORA y [REDACTED] como SUBARRENDATARIA de fecha [REDACTED] respecto del inmueble consistente en terreno, edificio y cajones de estacionamiento localizados en el [REDACTED] Mexicali, Baja California."

Para justificar la existencia de la relación personal de arrendamiento, el accionante exhibió los contratos de arrendamiento y Subarrendamiento, el primero de ellos celebrado en fecha [REDACTED] [REDACTED] entre [REDACTED] [REDACTED] como arrendador representada en dicho acto por su Apoderada [REDACTED] [REDACTED], actuando a través de sus apoderados y [REDACTED] [REDACTED] como arrendataria, respecto del bien litigioso, consistente terreno, edificio y cajones de estacionamiento localizados en el [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Mexicali, Baja California, instrumento que es visible a fojas 45 a 85 de autos.

El segundo de los contratos fue celebrado el veintiséis de julio de dos mil veintiuno entre [REDACTED] [REDACTED], como Subarrendador y como Subarrendatario, [REDACTED] [REDACTED], respecto del mismo inmueble materia del presente juicio, tal como se desprende de las fojas 86 a 89 de los presentes autos.

Documentos que no fueron objetados por la parte demandada en cuanto a su contenido y autenticidad.

Por lo que al no haber objetado el demandado los contratos basales, tanto en su contenido, como firmas que ahí aparecen, sino tácitamente reconocidos, en tal virtud, tales documentales adquieren valor probatorio pleno en los términos del artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tal motivo, se tiene por acreditada la existencia y celebración del contrato de arrendamiento y subarrendamiento base de la acción, **con lo que se tiene por acreditado el primer elemento de la acción que nos ocupa.**

Por lo que hace al **segundo elemento** de la acción consistente en

el vencimiento del plazo del pago, tenemos que el accionante en los incisos "d" y "e" del capítulo de hechos de su escrito de demanda, manifiesta lo siguiente:

"d.- En la cláusula primera del contrato de subarrendamiento del [REDACTED] se acordó lo siguiente:

Que la renta mensual es de \$ [REDACTED] más el Impuesto al Valor Agregado).

Que los tiempos y términos de pago serán los mismos que los previstos en el contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED] (en la cláusula segunda), es decir, el pago de la renta se pagará con antelación en los primeros cinco días hábiles de cada mes y en caso de que no se cumpla con el pago oportuno de la renta se generará un cargo por interés de penalización igual a 0.5% del monto total de la renta mensual por día de incumplimiento en el pago de la renta.

e.- En la cláusula segunda del contrato de subarrendamiento del [REDACTED] se acordó lo siguiente:

Que [REDACTED] pagará a favor de mi representada adicionalmente a la renta los siguientes conceptos y cantidades máximas mensuales:

I.- Seguro del inmueble por la cantidad de \$ [REDACTED] más el Impuesto al Valor Agregado.

II.- Servicios públicos (luz, agua, gas y teléfono) por la cantidad de \$ [REDACTED] más el Impuesto al Valor Agregado."

Lo que se corrobora del contenido del contrato de subarrendamiento base de la acción, específicamente en las Cláusulas Primera y Segunda.

Dentro del Contrato de Arrendamiento primigenio, el cual dio origen al de Subarrendamiento, en la Cláusula Primera Definición (14), se convino por las partes que dicho contrato vencería el [REDACTED], desprende en las cuales se estipuló por las partes la duración del mismo, del cual se advierte que al haber sido celebrado por el término de tres años, por lo que a la fecha de presentación de la demanda, no se encontraba vigente entre las partes, y resultando en consecuencia exigibles las cláusulas a las que se obligaron los contratantes, máxime que el emplazamiento hace las veces de

interpelación judicial de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 260 Fracción IV del Enjuiciamiento Civil, **en consecuencia se acredita el elemento de la acción en análisis**, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 408 y 412 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad.

VI.- En relación al **tercero y último de los elementos** de la acción deducida, consistente en **la falta de pago de dos o más rentas estipuladas en el contrato base que celebran arrendador y arrendatario**, la parte actora manifiesta en su ocurso inicial que la pasivo procesal y deudor no ha realizado el pago de las mensualidades correspondientes a los meses de **febrero a diciembre de 2022 y enero de 2023 en que incurrió en mora, dejando de pagar las pensiones rentísticas que se reclaman a la fecha de la presentación de la demanda.**

Así como el pago del IVA correspondiente a cada mensualidad adeudada y los intereses moratorios que se han generado [REDACTED].

Atendiendo a que el juicio que nos ocupa, la sola existencia de la relación contractual de arrendamiento es prueba fehaciente de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas; por lo que encontrándose demostrada dicha relación contractual y, por tratarse además de un hecho negativo, conforme a lo dispuesto por el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles, corresponde a la parte demandada la carga de la prueba de demostrar que no se encuentra en el supuesto de incumplimiento o falta de pago de las rentas generadas sobre el inmueble.

Lo anterior tiene sustento en la siguiente jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.

El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/89. Santos Medina Morales y coagraviados. 7 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 412/89. Raúl Juárez Morales. 14 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 24/90. El Futuro del Vestido, S. A. de C.V. y otro. 31 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 54/90. Bárbara Gómez Rodríguez. 14 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.

Amparo directo 189/91. María de los Ángeles Castillo Reyes. 8 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

En este sentido, la parte demandada, argumenta en su escrito de contestación de demanda, que:

"a.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta carece de claridad y precisión en virtud de que refiere a un documento pero no indica un hecho, sin embargo, para todos los efectos legales a que haya lugar se precisa que no se afirma ni se niega por no referirse a mi Representada, sin que lo ahí narrado genere algún derecho en favor de la actora.

b.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta carece de claridad y precisión en virtud de que refiere a un documento pero no indica un hecho, sin embargo, para todos los efectos legales a que haya lugar se precisa que no se afirma ni se niega por no imputarse hechos a mi Representada, sin que lo ahí narrado genere algún derecho en favor de la actora.

c.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta carece de claridad y precisión en virtud de que refiere a un documento pero no indica un hecho, sin embargo, para todos los efectos legales a que haya lugar se precisa que mi Representada sí celebró el contrato de subarrendamiento ahí referido.

d.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta es parcialmente cierto,

toda vez que es cierto que se haya pactado el monto de la renta mensual y los tiempos y términos de pago, sin que tal circunstancia genere derecho alguno en favor de la Actora.

Sin embargo es **falso** que se haya pactado la penalización que refiere la parte actora del 0.5% del monto total de la renta mensual por día de incumplimiento.

e.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta es falso y se niega.

La parte actora pretende confundir a su Señoría y variar los términos expresamente pactados en el contrato de subarrendamiento, pues en el contrato no se hace referencia a "cantidades máximas mensuales" sino que se estableció claramente cantidades máximas totales de manera categórica.

Me explico, la cláusula segunda establece expresamente lo siguiente:

"...

...

En el caso concreto, no existe la disposición que establezca que se trate de una cantidad máxima mensual que pueda o deba pagarse por parte de mi Representada, sino que se establece una cantidad máxima de toda la vigencia del contrato.

Es decir que, conforme a la cláusula segunda del contrato de subarrendamiento la cantidad máxima que mi Representada se obligó a pagar por concepto de seguro del inmueble fue de [REDACTED] y por concepto de servicios públicos la cantidad [REDACTED]. Siendo dichas cantidades los montos máximos que mi Representada debía de pagar a la actora durante toda la vigencia del contrato.

f.- El hecho de la demanda marcado bajo el primer inciso "f" (en virtud de que la parte actora planteó dos incisos f) que aquí se contesta es falso y se niega.

g.- El hecho de la demanda marcado bajo el primer inciso "g" (en virtud de que la parte actora planteó dos incisos g) que aquí se contesta es parcialmente cierto. Es Cierto que mi Representada pagó el importe de renta correspondiente al mes de julio de 2022, sin embargo, es falso que haya sido la última factura de renta pagada.

f.- (sic). El hecho de la demanda marcado bajo el segundo inciso "f" (en virtud de que la parte actora planteó dos incisos f), que aquí se contesta es falso por lo que se niega. Así como también se niegan todos y cada uno de los incisos contenidos en el hecho correlativo (incisos i, i (sic), ii, iii, iv, v y v (sic))

Sin que deba pasar desapercibido que las cantidades marcadas con los sub incisos i, i (sic), ii, iii, iv, v y v (sic) de la demanda NO corresponden a la cantidad pactada por las partes en el contrato de subarrendamiento por concepto de renta mensual y la Actora omite explicar los motivos por los que supuestamente [REDACTED] adeuda cantidades considerablemente superiores a lo pactado.

Es importante señalar a su Señoría que desde un inicio la parte actora se contradice en la narración de los hechos que sustenta su acción, pues por un lado manifiesta que la renta mensual asciende a \$ [REDACTED] pero por otro lado, en el hecho que aquí se contesta refiere que se adeudan \$ [REDACTED] por los meses de agosto, septiembre y octubre de 2022 y \$ [REDACTED] por los meses de diciembre de 2022 y enero de 2023. Sin explicar la discrepancia entre dichos montos, solicitando desde este momento se considere la referida contradicción, la

cual limita la posibilidad de defensa de mi mandante al no tener certeza de que es lo que pretende realmente la actora puesto que no es clara ni precisa en los hechos de su demanda.

Lo anterior también acredita que en la demanda instaurada no se respetó el contenido del numeral 256 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado que obliga al actor a narrar los hechos en los que funde su petición, narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa.

g.- (sic).- El hecho de la demanda marcado bajo el segundo inciso "g" (en virtud de que la parte actora planteó dos incisos g) que así se contesta es falso y se niega.

Siendo pertinente precisar que la parte actora omite narrar de manera clara y precisa la forma en la que obtuvo la cantidad total que reclama en el hecho correlativo ya que expresa de manera gratuita y sin sustento que se adeudan \$46,925.00 dólares (cuarenta y seis mil novecientos veinticinco dólares 00/100 moneda en curso legal de los Estados Unidos de América), por los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022 y enero de 2023, es decir la actora reclama y liquida (indebidamente) 7 meses de renta.

...

...

h.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta es falso y se niega. Así como también se niegan todos y cada uno de los incisos contenidos en el hecho correlativo (incisos i, ii, iii, iv, v y vi).

Por lo que respecta al inciso i del correlativo de la demanda, ...

...

i.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta es falso y se niega.

Cabe destacar que la cantidad de \$ [REDACTED]

[REDACTED] que se menciona en este hecho, supuestamente proviene de la suma de las cantidades contenidas en el hecho **h** (el cual es el que antecede), ...

Siendo necesario precisar que la actora realiza una sumatoria de las cantidades descritas en los hechos "g" (el segundo) y "h", las cuales por los motivos que se plantearon en su contestación respectiva, son incorrectos, vagos e imprecisos, lo que tiene como consecuencia que la operación aritmética sea incorrecta y carezca de certidumbre por lo cual su reclamo deviene improcedente.

j.- El hecho correlativo de la demanda que se contesta es acredita una grave contradicción en la demanda puesto que expresamente señala que, cito: "**la acción que se ejercita es la de cumplimiento y terminación del contrato de subarrendamiento de fecha [REDACTED]**" sin embargo, al inicio de la demanda se plantea que lo que se intenta es cito, "**la desocupación de inmueble por falta de pago de rentas**".

Es decir, ni siquiera la actora tiene claridad de cuál es la acción que pretendía ejercitar en contra de mi representada, sino que se encuentra ejercitando acciones contrarias, excluyentes y contradictorias en una misma demanda y en una vía especial, como se acreditará en el capítulo de excepciones y defensas.

Se niega cualquier hecho imputado a mi representada en el correlativo de la demanda.

k.- El inciso correlativo de la demanda que se contesta carece de claridad y precisión en virtud de que no indica un hecho, sin embargo, para todos los efectos

legales a que haya lugar, se manifiesta que es falso y se niega.

Siendo pertinente precisar que la actora omite relacionar los meses de renta supuestamente adeudados con las facturas que supuestamente corresponden a cada mes. ...”

Invariablemente, el pago de la obligación rentística corresponde acreditarlo al demandado, esto atiende propiamente al hecho que, del escrito de contestación de demanda, el pasivo procesal no ofreció prueba alguna para acreditar haber cumplido con su obligación de pago, ya que de las pruebas ofrecidas por la parte demandada quedó comprobado que realizó pagos de rentas a otra persona moral que no era la parte actora, tal y como se explicará mas adelante en éste fallo.

Es importante hacer notar, que conforme las reglas previstas en el artículo 278 del código procesal civil, acreditar el incumplimiento del pago es un hecho negativo, y la oposición de la parte demandada a los hechos narrados por su contraparte, constituyen una negación al derecho de la parte actora a cobrar rentas, y esto a su vez envuelve la afirmación expresa de un hecho, tal y como lo establece la fracción I del citado numeral, por ende, la carga probatoria de acreditar el pago de las rentas corresponde únicamente a la parte demandada.

Entonces, si el artículo 1937 del código civil señala que pago o cumplimiento es la entrega de la cantidad debida y, por otra parte, el diverso artículo 1954 del código civil, ordena que el pago debe realizarse en el tiempo designado en el contrato, resulta inconcuso para quien resuelve que la parte demandada es quien tenía la carga de la prueba para acreditar el pago de las rentas insolutas y no su contraparte, apoya lo anterior la siguiente jurisprudencia:

Registro digital: 216535

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materia(s): Civil

Tesis: VI.2o. J/247

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Núm. 64, Abril de 1993, página 43

Tipo: Jurisprudencia

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. POR IMPAGO DE RENTAS. CARGA DE LA PRUEBA.

La omisión en el pago de las rentas reclamado en el juicio natural, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba al arrendatario, pues éste tiene obligación de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, por lo que si no ofrece prueba alguna que acredite tal extremo, es incuestionable que no cumple con las cargas que le imponen los artículos 2290 y 2291 del Código Civil del Estado de Puebla, en cuya virtud es correcto que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 256/88. Joaquín Cazarín Azoños. 16 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 189/91. María de los Angeles Castillo Reyes. 8 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 147/92. Román Reyes Rivera y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 461/92. Víctor Moreno de la Torre. 14 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 13/93. José Luis Ramírez González. 1o. de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Sumado a lo expuesto, la parte actora ofreció diversas documentales consistentes en facturas expedidas y no pagadas, las cuales generan la presunción legal a favor de la actora del adeudo rentístico por los montos contenidas en ellas, conforme lo establecen los artículos 330 y 415 del código procesal civil.

VII.- En el presente caso, al comparecer la demandada a dar contestación a la demanda, **opuso la siguientes defensas y excepciones:** mismas que se resuelven en los siguientes términos:

La que denominó **IMPROCEDENCIA DE LA VIA**, deviene **infundada**, habida cuenta que el presente juicio mediante auto admisorio se intentó en forma sumaria de desahucio, y si bien es cierto las prestaciones que su contraparte reclama exceden las previstas para este tipo de juicio, ello no es óbice para desestimar la vía, ya que de los hechos expuestos y la naturaleza de la relación contractual se agota en sus extremos la hipótesis prevista en el artículo 475 del código procesal civil, que únicamente establece dos supuestos para su procedencia, consistente en exigir la desocupación de la finca o local, y la falta de pago de dos o más mensualidades, tal y como acontece en la especie.

En tanto que las jurisprudencias y criterios que invoca la demandada para sustentar su excepción analizadas en conjunto se advierte que no tienen relación directa con la excepción planteada, pues se refieren a tópicos diversos como lo son el pago de las rentas, la conexidad de causa, tercerías, acumulación de acciones, sin embargo debemos dejar claro que las prestaciones reclamadas no son las que definen la vía, sino los hechos expuestos en el escrito inicial de demanda, tal y como aconteció en la especie.

Por lo que hace a la excepción denominada: **"EXCEPCION DE PAGO"**, la misma deviene **improcedente**, toda vez que si bien es cierto la parte demandada exhibió 9 recibos de pago (fojas 242-261), estos pagos fueron realizados a [REDACTED], a su vez apoderada legal de [REDACTED], es decir, **a una persona moral distinta**, ajena al contrato de subarriendo.

Esto atiende propiamente al principio de exactitud en el pago, pues

como ya se explicó, el artículo 1954 del código civil ordena que el pago debe realizar en el tiempo designado en el contrato, y el diverso 1937 refiere que el pago es el cumplimiento de la entrega de la cantidad debida, lo cual no queda justificado con los recibos de pago exhibidos por ende no se les confiere valor probatorio en términos de los artículos 330, 407 del código procesal civil.

Ilustra lo expuesto la siguiente jurisprudencia que a la fecha resulta eficaz para robustecer lo explicado hasta aquí:

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

305

Sexta Época:

Amparo directo 3174/58. Jorge Sayeg K. 9 de enero de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 2020/58. Castro Osnaya. 16 de enero de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 5381/57. Tomás Kasuski. 30 de abril de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 7100/58. Raquel Anaya vda. de Serrano. 12 de junio de 1959. Mayoría de cuatro votos.

Amparo directo 2118/62. Luz García Lares, suc. de. 25 de febrero de 1963. Cinco votos.

Instancia: Tercera Sala. **Fuente:** Apéndice de 1995, Sexta Época. Tomo IV, Parte SCJN. Pág. 205. **Tesis de Jurisprudencia.**

Se sostiene lo anterior, ya que estamos en la presencia de un contrato de arrendamiento válido celebrado entre la parte actora y la parte demandada, el cual, a la fecha de incurrir en mora, no había sido rescindido o terminado por alguna de las partes, y si, por diversos motivos que no fueron expuestos por la parte demandada celebró un diverso contrato de arrendamiento con [REDACTED]. tal circunstancia no le exime de su obligación contraída en el subarriendo que nos ocupa

en el tiempo que estuvo vigente.

Por lo tanto, si el contrato basal de subarriendo el demandado se obligó al pago de una renta a favor de la parte actora, se debe cumplir la obligación en los términos que se obligó en dicho contrato de subarriendo, atendiendo al principio de derecho: *pacta sunt servanda*, sin que sea aplicable lo previsto en el artículo 1951 del código civil, relativo al pago de buena fe, ya que si el demandado realizó pagos directamente al dueño del predio arrendado, tal circunstancia no cumple con la obligación contraída, ya que estamos ante la presencia de una acción personal de pago de rentas, de ahí que el derecho real de propiedad que detenta otra persona moral, no sea justificación para no realizar el pago en los términos que obran en el contrato basal, lo que vuelve infundada de la excepción hecha valer.

Explicado de otra forma, la parte demandada no justificó la falta de pago de rentas, durante la vigencia del contrato de subarriendo celebrado con la parte actora.

De modo similar hizo valer la excepción **FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA**, la cual es un presupuesto procesal, la cual sustenta en que el contrato de subarrendamiento celebrado el día 26 de julio del año 2021, no se encuentra vigente.

Al respecto debemos señalar que el código civil en su artículo 2356 establece que el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, salvo convenio en contrario, en tal suerte, queda acreditado en autos que la parte actora en su calidad de subarrendador compareció a juicio con un contrato vigente, el cual si bien es cierto se dio por terminado el día 24 de enero del año 2024 tal y como se advierte de la notificación que obra a fojas 258, debemos resaltar que NO OBRA PRUEBA ALGUNA QUE LA PARTE

DEMANDADA [REDACTED]. HAYA SIDO NOTIFICADA en los mismos términos.

Por ello, tal excepción deviene **infundada** para los fines que pretende el demandado, y se reconoce el derecho consagrado en el contrato basal a favor de la parte actora para comparecer a juicio, en términos del artículo 1º del código procesal civil.

También hizo valer la excepción que denominó: **FALTA DE ACCION Y DE DERECHO PARA RECLAMAR CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE RENTA DEL MES DE ENERO DE 2023 Y/O LAS QUE SE SIGAN GENERANDO (SIC)**", misma que resulta **parcialmente fundada**, por una parte tenemos que de su propio dicho señala que las funda *"por los mismo motivos anteriormente expuestos en la excepción anterior, los que solicito se me tengan por reproducidos como si a la letra se insertasen"* , por lo que los razonamientos expuestos que estimaron infundada la excepción anterior, resultan aplicables a la presente excepción en los términos expuestos en el párrafo que antecede, adicionando que la falta de acción y de derecho cuando se invoca a manera de excepción tiene como finalidad revertir la carga de la prueba a su contraparte, lo que constituye propiamente una estrategia defensiva mas que una excepción en si, por lo que se reitera, la misma deviene infundada.

Empero, dentro del caudal probatorio, la parte demandada exhibió la prueba documental privada obrante a fojas 258 del expediente, mediante la cual [REDACTED]. notifica la terminación del contrato de arrendamiento a la parte actora con fecha 24 de enero del año dos mil veinticuatro, por consiguiente, habrá decretarse sentencia de condena por los meses anteriores a esa fecha, y no los que "se sigan generando" como lo pidió la parte actora, pues queda demostrado con

la misma, la terminación de la obligación contractual de subarriendo, por ende a dicha documental se le confiere valor probatorio pleno en términos del artículo 328, 407 y 408 del código procesal civil.

Seguidamente, hizo valer la excepción que denominó: **"FALTA DE ACCION Y DE DERECHO PARA RECLAMAR CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE SEGURO Y/O SERVICIOS PUBLICOS"**, misma que a juicio de quien resuelve deviene **fundada** y es suficiente para absolver del pago de esta prestación a su representada, habida cuenta que es muy claro el artículo 475 del código procesal civil, al señalar que en un juicio de desahucio la procedencia atiende al pago de las rentas debidas, las cuales deben ser dos o más, es decir, se ocupa únicamente de las rentas generadas e insolutas, y no de accesorios derivados de ese contrato subarrendamiento, pues ello genera una acción distinta.

Robustece lo expuesto, las siguientes tesis aisladas con las cuales el suscrito comulga en su contenido, y si bien refieren codificaciones procesales de diversos Estados, también lo es que existe identidad jurídica sustancial con el que rige nuestra Entidad Federativa:

Registro digital: 162799

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: XIX.1o.A.C.58 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomó XXXIII, Febrero de 2011, página 2342

Tipo: Aislada

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

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

Amparo directo 272/2010. Alfonso Pérez López. 25 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Guillermo Siller González Pico. Secretario: José Luis Soberón Zúñiga.

Registro digital: 2002329

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materia(s): Civil

Tesis: III.4o.(III Región) 3 C (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2, página 1431

Tipo: Aislada

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

De acuerdo con los artículos [2.309](#) y [2.310](#) del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas

en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA TERCERA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN GUADALAJARA, JALISCO.

Amparo directo 685/2012. 27 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos, con voto aclaratorio del Magistrado José de Jesús López Arias. Ponente: Jorge Humberto Benítez Pimienta. Secretario: Abel Ascencio López.

Por consiguiente, al resultar fundada la excepción en estudio, deberá absolverse a la parte demanda de las prestaciones distintas al pago de rentas y desocupación del inmueble materia del contrato.

Por lo que hace a la diversa excepción que denominó: **LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO DE LA EMPRESA " [REDACTED]** [REDACTED], resulta innecesario su análisis, ya que quedó resuelta mediante proveído de fecha treinta de julio del año dos mil veinticuatro consultable a fojas 207 del sumario, el cual no fue impugnado mediante recurso alguno por parte de la moral demandada.

Finalmente, respecto de las pruebas desahogadas por la parte demandada, se valoran en la siguiente forma:

Respecto la confesional a cargo de la moral [REDACTED] [REDACTED], celebrada en audiencia pública de fecha veintiséis de septiembre del año dos mil veinticuatro, realmente no aportó información útil o el reconocimiento de algún hecho que sustente las

excepciones hechas valer, únicamente, la confesión expresa en el sentido que el contrato de subarrendamiento concluyó su vigencia (posición 14), de ahí que se le confiera el valor probatorio que pretende, en términos del artículo 396 y 402 del código procesal civil.

La documental privada consistente en contrato de arrendamiento y sus anexos de fecha 27 de diciembre del año 2023 celebrado entre [REDACTED] y la parte demandada, consultable a fojas 168-206 del expediente, no se le concede valor probatorio para los fines que el demandado pretende, pues si bien es cierto dicha documental deja de manifiesto esa relación contractual, tal circunstancia no es apta para acreditar que el contrato de subarrendamiento que dio origen del presente juicio haya dejado de surtir sus efectos formalmente. Lo anterior conforme los artículos 328, 330 405 y 407 del código procesal civil.

Respecto los informes de particular a cargo de [REDACTED]. [REDACTED], consultables a fojas 325-380 y 382-460 del sumario, refieren que el contrato de arrendamiento que de origen se celebró de su parte con la empresa [REDACTED]. [REDACTED] no se encuentra vigente, lo que se corrobora con las diversas pruebas desahogas en su conjunto, sin que hayan sido interrogados sobre otros hechos que pudiesen haberles beneficiado para acreditar sus excepciones, por consiguiente se le confiere el valor probatorio pleno que le confiere los artículos 330, 407 y 411 del código procesal civil, pero únicamente para tener acreditado que el contrato de subarriendo no se encuentra vigente.

En ese tenor se advierte alguna presunción legal a su favor que con fecha 24 de enero del año 2024 la parte actora recibió la notificación

relativa al vencimiento del contrato de arrendamiento del que emana el contrato de subarriendo materia del presente juicio, en tanto que las actuaciones judiciales valoradas en su conjunto en términos del artículo 407 del código procesal civil, sustentan lo hasta aquí expuesto para la procedencia de las excepciones hechas valer como se ha venido narrando.

VIII.- Ante tal escenario, quedó acreditada la existencia de un diverso contrato de arrendamiento aún, y que la parte demandada realizó pagos a una persona moral distinta, no obstante su obligación contractual en el subarriendo, donde se pactó un precio cierto y época de pago, así, como que las partes fijaron para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario, obligación de pago que se hizo exigible al enjuiciado por el simple transcurso del tiempo en los términos de los artículos 1828 y 1829 del Código Civil del Estado y al ser las rentas reclamadas de fecha posterior a la celebración del contrato y antes de la presentación de la demanda; acreditándose así la exigibilidad de la obligación contraída, **actualizándose así el vencimiento del plazo**; siendo importante destacar que en el caso en estudio, esto es, cuando se ejercita la acción de desahucio, el inquilino, se constituye en mora en el acto procesal del requerimiento y emplazamiento, pues el artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado prevé que es durante la realización del emplazamiento a juicio en donde debe hacerse ese requerimiento al señalar que el Juez ***“mandara requerir al arrendatario para que, en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas”***, de lo que se sigue que la constitución de la mora es concomitante y se actualiza con el requerimiento que se haga en este tipo de diligencia, pues se constituyó en mora la parte demandada, al momento en que fue

requerido en forma personal y directa en las diligencias judiciales de consultables a fojas 130-131 de autos, por ende la mora en autos a cargo del deudor y hoy demandado quedó debidamente justificada.

Al respecto se citan como aplicables los siguientes Precedentes Judiciales que a la letra rezan respectivamente:

DESAHUCIO, JUICIO ESPECIAL DE. LA CONSTITUCIÓN EN MORA SE ACTUALIZA CON EL REQUERIMIENTO DE PAGO QUE SE HAGA EN EL EMPLAZAMIENTO, AUN CUANDO NO SE HAYA SEÑALADO DOMICILIO PARA ELLO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).

En tratándose de los contratos de arrendamiento en los que no se estipuló lugar para el pago de la renta, se surte la regla general de que el requerimiento para la constitución en mora debe ser previo al ejercicio de la acción que se intente, como por ejemplo, la de rescisión; sin embargo, tal regla es inaplicable en el caso en que se deduce la acción de desahucio, en tanto que el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua prevé que es durante la realización del emplazamiento a juicio en donde debe hacerse ese requerimiento, al señalar que el Juez "mandará requerir al arrendatario para que, en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas", de lo que se sigue que la constitución de la mora es concomitante y se actualiza con el requerimiento que se haga en ese tipo de diligencia, aun cuando no se haya señalado domicilio para el pago.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

XVII.1o.C.T.34 C

Amparo directo 720/2003. Verónica Ramírez Méndez. 11 de diciembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Ignacio Rosas González. Secretario: José Luis Estrada Amaya.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. ***Fuente:*** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIX, Marzo de 2004. Pág. 1548. ***Tesis Aislada.***

ARRENDAMIENTO. EL EMPLAZAMIENTO HECHO EN UN JUICIO DE DESAHUCIO EQUIVALE A UN COBRO DE RENTAS.

Con independencia de que el arrendador no ocurra al domicilio del arrendatario a cobrar el importe de las rentas, éstas deben cubrirse a virtud del emplazamiento hecho en el juicio de desahucio respectivo, el cual equivale a un cobro de rentas hecho en el propio domicilio del inquilino con la intervención de un funcionario público, como lo es el actuario del juzgado que lleve a cabo la diligencia.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 733/90. María de la Cruz Bedolla Moreno. 16 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Ángel Mandujano Gordillo. Secretaria: Julieta María Elena Anguas Carrasco.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VIII, Julio de 1991. Pág. 129. **Tesis Aislada.**

Por lo que al concatenar las pruebas que hemos referido, habrá de condenarse al pago de las rentas adeudadas por los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2022 y subsecuentes hasta el mes de diciembre del año 2023, cantidad que deberá de justificarse y cuantificarse en el incidente de ejecución de sentencia respectivo.

Por lo que hace a las prestaciones que obran en el escrito inicial de demanda, marcadas con los incisos 2, 4, 5 y 7, deberá **absolverse** a la parte demandada de su pago, en virtud que del contenido del artículo 475 del Código Adjetivo de la materia, claramente se advierte que el juicio Sumario de desahucio, es de cognición limitada y especial, puesto que la disposición legal antes invocada, sólo autoriza al arrendador para que simultáneamente con la pretensión del desahucio reclama el pago de las rentas vencidas, sin que se puedan agregar pretensiones accesorios, como en el caso es el pago de esa prestación reclamada por la parte actora, por lo que deberán dejarse a salvo sus derechos para que los ejercite en la vía y forma que estime pertinentes.

Máxime, que el razonamiento anterior se encuentra apoyado en la tesis resultante de la resolución dictada con fecha veintiuno de abril de mil novecientos noventa y nueve, por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia dentro del Toca Civil número [REDACTED], relativo a la denuncia por la discrepancia de Criterios Jurídicos Sostenidos en las Salas de este Tribunal, tesis cuya observancia y aplicación es de carácter obligatorio para esta autoridad, que se transcribe a continuación:

JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO. LA SENTENCIA QUE EN EL SE DICTE DEBE PRONUNCIARSE ÚNICAMENTE SOBRE LOS PUNTOS A QUE SE CONTRAE EL ARTÍCULO 480 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN VIGOR.

*Los artículos 475, 478, 480 y 481 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado son muy claros al precisar las pretensiones que se pueden hacer valer a través del ejercicio de la acción de desahucio que se intente en la vía sumaria de igual naturaleza, así como el contenido de la sentencia definitiva que en esta se pronuncie, toda vez que el primero de los preceptos autoriza al arrendador a exigir **únicamente la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta**, permitiendo en su parte final que con la misma pretensión se reclame el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento; disposición que se encuentra íntimamente vinculada con los diversos artículos 478 y 481, cuando estos especifiquen en su texto que el pago de las rentas insolutas da lugar a la terminación de la providencia o diligencia de lanzamiento, sin que se incluya como requisito para tal terminación alguna prestación diversa a la especificada; preceptos los anteriores cuyo contenido se encuentra corroborado con el artículo 480 del mismo cuerpo legal, cuando esta normatividad, de manera expresa, limita la función jurisdiccional del juzgador, al indicar que en la sentencia definitiva únicamente se podrá decidir si se demostraron o no las excepciones y en su caso, sobre el lanzamiento y el pago al actor de las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se verifique el lanzamiento. La exegesis de los preceptos antes vistos, da lugar a definir como se tiene dicho, el contenido del juicio sumario de desahucio y el de la resolución definitiva que le da punto final, puesto que el órgano jurisdiccional únicamente se puede pronunciar sobre los puntos controversiales que se tienen establecidos, y en su sentencia no podrá condenar a prestaciones diversas. Así mismo tampoco puede ordenar en dicha resolución el remate que previamente se tengan embargados, porque tal orden de remate pertenece a la vía de apremio, la que se encuentra contemplada en el capítulo quinto del título séptimo del Código de Procedimientos Civiles; que no procede sino a instancia de parte como lo ordena el artículo 486 de este ordenamiento adjetivo en cita, y siempre que se encuentre con la premisa que la legitime, esto es, el lanzamiento sin el pago de las rentas insolutas.*

IX.- En razón de lo antes expuesto, y ante lo procedente de la acción y debido a que la parte enjuiciada, demostró parcialmente sus excepciones, **tenemos que parte actora sí demostró los hechos constitutivos de su acción de desahucio**, en consecuencia y una vez que cause ejecutoria esta resolución, se deberá de condenar a la parte enjuiciada al pago de las rentas insolutas correspondiente a los meses de **a partir del mes julio de dos mil veintidós**, más las subsecuentes hasta el mes de diciembre del año dos mil veintitrés, cantidad que deberá de justificarse y cuantificarse en el incidente de ejecución de

sentencia respectivo.

En el entendido que **deberá absolverse** de la diversa prestación consistente en la posesión jurídica del bien inmueble materia del contrato fundatorio de la acción, en mérito de la existencia de un diverso contrato de arrendamiento celebrado entre el propietario del predio y la demandada, toda vez que quedó acreditado en autos que con fecha 24 de enero del año 2024 se dió por terminado el contrato de arrendamiento entre [REDACTED] y la parte actora, y como consecuencia de ello el subarriendo que nos ocupa, atendiendo no solamente a lo previsto por el artículo 2356 del código civil, sino también al principio de derecho que reza: *"la suerte de lo accesorio sigue la suerte de lo principal"*.

X.- En otro orden de ideas y con fundamento en el artículo 141 Fracción I párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles se compensan los gastos y costas del presente juicio, toda vez que uno de los litigantes fue vencido y a su vez vencedor en parte, tal y como lo prevé el numeral en cita.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 1, 2, 29, 44, 55, 81, 141, 144, 157, 267, 274, 277, 280, 285, 292, 329, 418, 475, 480 y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- La parte actora [REDACTED], probó su acción de desahucio ejercitada, en donde la parte demandada [REDACTED], justificó parcialmente sus excepciones; en consecuencia,

SEGUNDO.- Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] a pagar en favor de [REDACTED] [REDACTED], las rentas insolutas, correspondientes a los meses de **julio a diciembre de 2022, enero y meses subsecuentes hasta diciembre de 2023**, a razón de \$ [REDACTED] [REDACTED] al momento de realizar el pago correspondiente, cantidad que deberá de justificarse y cuantificarse en el incidente de ejecución de sentencia.

TERCERO.- Por lo que hace a las prestaciones identificadas con los incisos 2, 4, 5 y 7 de su escrito inicial de demanda, se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.

CUARTO.- Se absuelve a la moral demandada [REDACTED] [REDACTED], de la prestación 3, consistente en la desocupación y entrega del bien inmueble materia del arrendamiento.

QUINTO.- Se compensan entre las partes las costas que se hubiesen generado por la tramitación del presente juicio, .

SEXTO.- Se concede el término de **CINCO DIAS** a la demandada [REDACTED] [REDACTED], para que cumpla voluntariamente con la sentencia impuesta.

SEPTIMO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando lo sentencio y firma el **C. JUEZ CUARTO DE LO CIVIL, LICENCIADO HERMAN CRUZ ALVAREZ VILLARELLO**, ante su Secretario de Acuerdos, **LICENCIADO EVERARDO BASILIO RIOS**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigesimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

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.

Exp. No. 0153/2024-2 SUM. DESH. [REDACTED] VS. [REDACTED]

SENTENCIA DEFINITIVA

-ACTUARIO OFICIO

HCAV/EBR/Cande

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS