

■ Quintín, Baja California, a diez de marzo del año dos mil veinticinco. -

**Vistos** para dictar Sentencia Definitiva dentro de los autos del Juicio **Sumario Civil** promovido por ■ **carácter de albacea de la Sucesión Testamentaria del** ■ en contra de ■, bajo **Expediente Número 623/2024-II**, y. - - - - -

**RESULTANDO.**

**I.-** Por escrito y anexos presentados ante la Oficialía de Partes de este Juzgado con fecha diecisiete de septiembre del año dos mil veinticuatro, compareció ■ **carácter de albacea de la Sucesión Testamentaria del** ■ parte actora, por su propio derecho, demandando en la Vía Sumaria Civil a ■, por las siguientes prestaciones:

A.- La declaración judicial en la que se declare terminado el contrato de arrendamiento para uso ■, celebrado con fecha 12 de marzo del año 2020, entre el SR. ■ con el carácter de arrendatario y la SRA. ■, albacea de la sucesión a Bienes del Sr. ■, (misma que fue removida de su cargo de albacea el día treinta de Julio del año dos mil veinte); contrato de arrendamiento respecto de los locales \*\*\*\*\*es, enumerados como ■ (■) (actualmente identificados y fusionados como ■), \*\*\*\*\* "■" ubicados en ■, Municipio de ■ Quintín, B.C., contrato que exhibo en copia certificada; manifestando la suscrita ■ bajo protesta de decir verdad no tener en posesión el contrato original; toda vez que el contrato de arrendamiento original obra en posesión del SR. ■; por lo que solicito a su señoría se le requiera al SR. ■; para que exhiba el contrato en original en autos del presente juicio.

B.- Como consecuencia de lo anterior reclamo la desocupación entrega material y jurídica del inmueble destinado a uso ■ identificado como locales ■ (■) (actualmente identificados y fusionados como ■), \*\*\*\*\* "■" ubicados en ■, Municipio de ■ Quintín, B.C.

C.- El pago del servicio de agua del inmueble arrendado que el arrendatario adeuda en la cuenta de agua; ■-8, adeudos que el arrendatario no ha pagado dese el inicio del contrato de arrendamiento, adeudando a la Comisión de Servicios Públicos de Ensenada, desde el 12 de marzo del año 2020 que ascienden a \$44,948.58 pesos (cuarenta y cuatro mil novecientos cuarenta y ocho pesos con cincuenta y ochos centavos 58/100) a la actualidad, más lo que se genere hasta la desocupación y entrega material a la sucesión del inmueble arrendado o hasta el momento que se me de posesión judicial del mismo.

D.- El pago de los daños y perjuicios que el arrendatario ha causado al patrimonio de Sucesión, en términos de lo dispuesto por el artículo 2291 del Código Civil para el

Estado.

E.- El pago de los gastos y costas judiciales que se originen por la tramitación del presente juicio.

**II.-** La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran en aras del principio de economía procesal, fundó su demanda en derecho, y acompañó como documentos fundatorios de su acción los que obran de la foja 27 a la 85 de autos.- Por auto de fecha dieciocho de septiembre del año dos mil veinticuatro, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas, ordenándose turnar los autos a la Secretaria Actuarial adscrita a este Juzgado a efecto de que realizara el em\*\*\*\*\*miento a la Parte Demandada en los términos de Ley.- Mediante diligencia actuarial de fechas veinticinco de septiembre del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el em\*\*\*\*\*miento a la Parte Demandada, en los términos de Ley.- por auto de fecha ocho de octubre del año dos mil veinticuatro, se le tuvo a la parte demandada produciendo su contestación en tiempo y forma, admitiéndose las probanzas ofrecidas de su parte y en virtud de que se encuentra fijada fecha para desahogo se sirve la misma fecha para el desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte demandada.- por auto de fecha catorce de octubre del año dos mil veinticuatro, se le tuvo al Auxiliar Administrativo de Cespe Zona Sur rindiendo en los términos que indica el informe solicitado con el cual se les da vista por el termino de tres días a las partes para los efectos legales correspondientes.- Mediante audiencia celebrada con fecha veintiuno de noviembre del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el desahogo de la Audiencia de Pruebas, Alegatos y Sentencia, con los resultados que de la misma se desprende.- por auto de fecha veintisiete de noviembre del año dos mil veinticuatro, se le tuvo a Cespe Zona Sur rindiendo la información solicitada con el cual se da vista por el termino de tres días a las partes para los efectos legales correspondientes.- por auto de fecha nueve de enero del año dos mil veinticinco, se fijó fecha para el desahogo de pruebas, alegatos y cita para sentencia, en los términos que del mismo se desprende.- por auto de fecha diecisiete de enero del año dos mil veinticinco, se le tuvo a la parte demandada interponiendo recurso de revocación en contra del auto de fecha nueve de diciembre del año dos mil veinticuatro, en los términos que del mismo se desprende, con el cual se da vista a la contraria por el termino de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga, y por auto de fecha veintinueve de enero del año dos mil veinticinco, se citó el presente asunto para resolver el recurso de revocación de mérito, el cual mediante resolución de fecha trece de febrero del año dos mil veinticinco, se revolió en los términos que de la misma se desprende.- Mediante audiencia de fecha dieciocho de febrero del año dos mil veinticinco, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y cita para sentencia, la cual se desahogo en su etapa de alegatos, y se citó a las partes para oír la sentencia definitiva que en derecho proceda, misma que es dictada conforme al siguiente. - - - - -

**CONSIDERANDO.**

**I.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 73 fracción III y 85 de la Ley

Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, así como los artículos 144, 145, 146, 157 fracción III y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California. - - - - -

**II.-** La Vía Sumaria Civil elegida por la Parte Actora es la correcta, toda vez que se promovió el presente Juicio en los términos del artículo 424 fracción XII del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California. - - - - -

**III.-** De acuerdo a lo previsto dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, la Parte Actora se encuentra obligada a demostrar los hechos constitutivos de su acción y la Parte Demandada los de sus excepciones y defensas, y tomando en consideración que la Parte Demandada no compareció a juicio, al efecto se tiene que para que prospere la acción ejercitada, la Parte Actora deberá probar como elementos constitutivos de su acción, los siguientes:

- 1).- La existencia del contrato de arrendamiento, en que funda su acción la Parte Actora, cuya rescisión demanda, y.
- 2).- Que se cumplan los requisitos para la rescisión del contrato de arrendamiento por la Parte Demandada, ósea que haya incumplido con las obligaciones a su cargo derivadas del referido contrato de arrendamiento.

**IV.-** Por lo que hace al primer elemento de la acción en estudio, es decir, la existencia del Contrato de arrendamiento en que funda su acción la Parte Actora, al efecto se tiene que en su escrito inicial de demanda, realiza una relación de hechos que obra en autos, y cuyo contenido se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertare en virtud del principio de economía procesal. - - - - -

Al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con la Prueba Documental Pública consistente en copia certificada del [REDACTED]-I radicado ante este Juzgado, relativo al Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de Rene Gastelum Suarez promovido por [REDACTED], en el cual se desprende un contrato de **arrendamiento celebrado con fecha** [REDACTED] [REDACTED], en la Delegación de [REDACTED], Municipio de [REDACTED] Quintín, Baja California, entre la Parte Demandada, [REDACTED], en su carácter de ARRENDATARIO, y [REDACTED], en su carácter de ARRENDADOR, respecto del bien inmueble **local** [REDACTED] **número** [REDACTED] ([REDACTED]) **\*\*\*\*\*** [REDACTED] **"[REDACTED]"** ubicado en [REDACTED] [REDACTED], **Municipio de** [REDACTED] **Quintín**, Baja California; visible a foja 36 a la 39 de autos; Documental debidamente ratificada ante presencial judicial por la parte demandada mediante audiencia de fecha veintiuno de noviembre del año dos mil veinticuatro, en todas y cada una de sus partes, reconociendo como suya la firma que en él aparece y el contenido del mismo; de conformidad con lo establecido en el artículo 407, 408, 412, 418 del Código Procesal Civil del Estado. - - - - -

Así como, la documental pública consistente en copias certifi cas respecto al Juicio de

Jurisdicción Voluntaria (Notificación Judicial) promovido por [REDACTED] con carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria del señor [REDACTED], radicado bajo número de [REDACTED] ante este H. Juzgado, visible a foja 42 a la 84 de autos; de la cual se desprende la notificación judicial realizada al demandado por el secretario Actuario Adscrito a este Juzgado en fecha 24 de julio del año 2024, de la cual se le notificó sobre la terminación de la relación de contrato de arrendamiento en los términos que de dichas copias certificadas se desprenden, las cuales se les da valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido en los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código Adjetivo. - - - - -

Así mismo, la documental pública consistente en copias certificadas respecto al Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de [REDACTED], radicado bajo número de [REDACTED] ante este H. Juzgado, visible a foja 27 a la 35 de autos; de la cual se desprende resolución de fecha treinta de julio del año dos mil veinte, en la cual se removió a la albacea [REDACTED], quedando firma por auto de fecha veinte de agosto del 2020, consecutivamente en audiencia de fecha cinco de octubre del año dos mil veinte, se designó a [REDACTED] como Albacea, quien aceptó y protestó el cargo conferido en misma audiencia, en los términos que de dichas copias certificadas se desprenden; las cuales se les da valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido en los artículos 285 fracción III, 322 y 323 del Código Adjetivo.- - - - -

Aunado a lo anterior, con la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha veintiuno de noviembre del año dos mil veinticuatro, de la cual se desprende que dicha parte contestó las posiciones que se contienen en el pliego de posiciones que obra a fojas números 128 a la 130 de autos; confesando las posiciones bajo números 1, 2, 4 a la 10, 14 a la 18, y negando las posiciones 3, 11, 12, 13 y 19; de las cuales se desprende que la parte demandada [REDACTED], confeso que "Que conoce a la Sra. [REDACTED], quien funge con el carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria del Sr. [REDACTED]; Que conoce los locales \*\*\*\*\*es, enumerados como [REDACTED] ([REDACTED]) (actualmente identificados y fusionados como [REDACTED]), \*\*\*\*\* [REDACTED] " [REDACTED]" ubicados en ave. [REDACTED], Delegación de [REDACTED], Municipio de Ensenada B.C.; Que el tiempo de vigencia de referido contrato de arrendamiento es por (05) cinco años; Que el referido contrato comenzó a surtir efectos, a partir de la fecha de celebración, siendo el 12 de marzo del año 2020 y concluirá en fecha 12 de marzo del año 2025; Que en el referido contrato se estableció que la fecha de pago sería los días 12 de cada mes; Que el monto por concepto de renta, sería la cantidad de \$4,800.00 pesos moneda nacional (cuatro mil ochocientos pesos moneda nacional), mensuales; Que en el Municipio de [REDACTED], [REDACTED] Quintín, Baja California, siendo las once horas con seis minutos del día veintiocho de noviembre del año dos mil veintitrés, le fue notificado por la Licenciada [REDACTED], Secretaria Actuarial Adscrita al Juzgado Mixto de Primera Instancia de [REDACTED] Quintín, Baja California, que se pondría a la SRA. [REDACTED] en posesión de inmueble materia del presente juicio; Que de su voz manifestó "tener rentado el local número 1 que nos ocupa y que tiene contrato hasta el año 2025, doce de marzo de ese año, y que quedo enterado de la notificación"; Que se hizo de su conocimiento que a partir del veintiocho de noviembre del año dos mil veintitrés las rentas de los locales \*\*\*\*\*es, enumeradas como [REDACTED] ([REDACTED]) (actualmente identificados y fusionados como [REDACTED]), \*\*\*\*\* [REDACTED] " [REDACTED]" ubicados en [REDACTED]

pagársele a la SRA. [REDACTED] en su carácter de albacea; Que la consignación refiere corresponder a pago de arrendamiento correspondiente a los meses de noviembre y diciembre del año dos mil veintitrés, así como a los pagos de arrendamiento de los meses de enero y febrero del dos mil veinticuatro, a razón de \$4,800.00 pesos (cuatro mil ochocientos pesos 00/100 Moneda Nacional), por mes; Que en [REDACTED] Baja California, siendo las dieciséis horas con cuarenta minutos del día veinticuatro de julio del año dos mil veinticuatro, dentro de los autos del [REDACTED] relativo al juicio Jurisdicción Voluntaria promovido por [REDACTED] en su carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria a bienes de [REDACTED] se le notifico, que es voluntad de la Sucesión que representa dar por terminada el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 12 de marzo del año 2020 entre la Sra. [REDACTED] anterior albacea de la sucesión de a bienes del Sr. [REDACTED] y usted; Que la notificación de terminación de contrato de arrendamiento es respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] (actualmente identificados y fusionado como [REDACTED]) de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ubicada en Ave. [REDACTED] [REDACTED] s/n Colonia [REDACTED], Municipio de [REDACTED] Quintín; Que se le notifico que disponía de veinte días contados a partir de la notificación a efecto de que desocupe y le haga entrega voluntaria a la promovente de dicho bien inmueble dado en arrendamiento y que, en caso contrario, será lanzado a su costa; Que, en el contrato de arrendamiento, se obligó a pagar todos los servicios que se establecieran o estén establecidos en el inmueble objeto de arrendamiento, tales como energía eléctrica, agua, teléfono, gas o cualquier OTRO SERVICIO QUE SE REQUIERA POR EL USO Y FUNCIONAMIENTO DEL INMUEBLE ARRENDADO; probanza la cual merece pleno valor probatorio y en la cual la parte demandada confiesa los hechos propios antes descritos surtiendo efectos, en los términos de los artículos 285 fracción I y 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.- - - - -

En cuanto a la Prueba de Declaración de Parte a cargo de la Parte Demandada [REDACTED], de la cual se desistió en la audiencia celebrada con fecha veintiuno de noviembre del año dos mil veinticuatro, razón por la cual el declarante no hizo aseveración de hecho propio alguno que lo perjudique, razón por la cual dicha probanza carece de valor probatorio alguno para tales efectos en los términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

Así mismo, se encuentra la **prueba testimonial** a cargo de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED], la cual tuvo verificativo el veintiuno de noviembre del año dos mil veinticuatro, a quienes se les formula interrogatorio verbal y directo por parte de la Abogado patrono de la parte actora, interrogatorio el cual previa calificativa de legal se asienta en los siguientes términos: "A LA PRIMERA DIRECTA.- Que diga el testigo si conoce a [REDACTED] [REDACTED] quien funge en su carácter de Albacea de la Sucesión testamentaria a Bienes de [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si la conozco, desde aproximadamente hace como veinte año que yo me acuerde, es mama de los hijos de [REDACTED] [REDACTED].- A LA SEGUNDA DIRECTA.- Que diga el testigo si conoce a la señora [REDACTED] [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si la conozco aproximadamente hace como veinticinco años porque es hermana de [REDACTED], y a [REDACTED] lo conozco porque era mi papá.- A LA TERCERA DIRECTA.- Que diga el testigo si conoce al señor [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si lo conozco porque es pareja sentimental de Eva Lorena desde hace como unos diecisiete años.- A LA CUARTA DIRECTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si conoce el inmueble identificado como [REDACTED] actualmente fusionados como [REDACTED] de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], destinados al giro [REDACTED] de Birrieria [REDACTED] y Taquería [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si, si los conozco.- A LA QUINTA DIRECTA.- Que

diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED] con el carácter de arrendatario celebro contrato de arrendamiento respecto a los [REDACTED] de la [REDACTED] y en caso afirmativo con quien celebro dicho contrato y en que fecha.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si hizo contrato, lo hizo con la señora [REDACTED] el 20 de marzo 2020, esto me lo comento Jesi la Albacea ahorita de los niños que tenían un contrato.- A LA SEXTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si la señora [REDACTED] fue removida de su cargo de Albacea.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si, no recuerdo exactamente en qué fecha, pero si la removieron porque tuvo muy mala administración; esto lo supe porque hay un papel donde la remueven de su cargo y le dan el cargo ahora a la señora [REDACTED], yo no vi ese papel pero me lo comento Jessi.- A LA SÉPTIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta en que calidad se encuentra poseyendo [REDACTED] los locales \*\*\*\*\*es materia del presente juicio.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- De Arrendamiento.- A LA OCTAVA.- Que diga el testigo si sabe y le consta quien transmitió la posesión de los locales \*\*\*\*\*es materia del presente juicio al señor [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- La señora [REDACTED].- A LA NOVENA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si en múltiples ocasiones se le ha requerido al señor [REDACTED] por la entrega material y jurídica de los locales \*\*\*\*\*es materia del presente juicio.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si, si sé que se le ha pedido en varias ocasiones, lo sé porque el 28 de noviembre del año dos mil veintitrés si mal no recuerdo se le hizo de su conocimiento a él que la señora Jessica era la nueva administradora y ya para el real le dieron hasta fecha para que él desocupara, de esto me entere porque tengo comunicación con [REDACTED].- A LA DÉCIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si [REDACTED] no ha pagado el consumo de agua desde el 12 de marzo 2020 y este asciende a \$44,948.58 pesos moneda nacional.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si, si me consta, porque tengo familiares trabajando en CESPE y me hablaron para decirme que les dijera o les avisara que por favor pasaran a pagar o hacer un convenio del cual [REDACTED] es la que se está haciendo responsable ahorita, ella fue e hizo un convenio y está haciéndose cargo de la deuda que no le corresponde.- A LA DÉCIMO PRIMERA.- Que diga el testigo la razón de su dicho.- CONTESTANDO.- Porque estoy muy relacionada en el tema, ya que el señor Sergio era mi papá y los afectados en esta ocasión son mis hermanos menores.- Siendo todas las preguntas que tiene que formular al testigo de merito; por lo que se le requiere a la parte demandada para que manifieste si tiene repreguntas que formular al testigo de merito, manifestando por conducto de su Abogado Patrono que SI tiene repreguntas que formular en los siguientes términos. A LA PRIMERA REPREGUNTA EN RELACIÓN CON LA DECIMA DIRECTA.- Que diga el testigo si ha tenido a la vista documento emitido por la Comisión de Servicios públicos en la que aparezca como deuda la cantidad referida en la directa.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si, tengo un papel, no exactamente esa cantidad, sino que era una suma en total de años atrás, que se hicieron varios pagos y fueron llegando a la suma de esos, el ultimo papel que yo mire era como de once mil y fracción no recuerdo cuanto, pero este ya fue le ultimo de cinco o cuatro papeles o convenios que se iban a realizar.- A LA SEGUNDA REPREGUNTA EN RELACIÓN CON LA DECIMA DIRECTA.- Que diga el testigo el número de cuenta registrado antes la Comisión de Servicios públicos a la que corresponde la cantidad mencionada como deuda.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- NO me lo sé, pero probablemente lo traigo en el teléfono.- A LA TERCERA REPREGUNTA EN RELACIÓN CON LA DECIMA DIRECTA.- Que describa el testigo el o los inmuebles respecto de los cuales existe como deuda el monto mencionado.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- La deuda como tal ya no existe porque [REDACTED] la ha estado pagando, ella hizo convenio y está pagando; según esto o buen viene referente a los locales de la birrieria [REDACTED] y taquería [REDACTED].- A LA CUARTA REPREGUNTA EN RELACIÓN CON LA DECIMA

DIRECTA.- Que diga el testigo como sabe que la cantidad mencionada se encuentra registrada como deuda exclusivamente a cargo de [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Pues prácticamente, como lo puedo decir, al ser pareja de Eva Lorena la que se supone ella estaba a cargo de eso dejaron que se acumulara esa cantidad de agua, porque de igual manera tengo entendido que los rentero batallan por agua, así que no puedo decir que ellos se la están gastando.- Siendo todas las repreguntas que va a formular..” Por lo que se procede a llamar ante la presencia judicial al diverso testigo de nombre [REDACTED], a quien de igual forma se le formula interrogatorio verbal y directo por parte del Abogado patrono de la parte actora, mismo que previa calificativa de legal se asienta en los siguientes términos: “A LA PRIMERA DIRECTA.- Que diga el testigo si conoce a [REDACTED] quien funge en su carácter de Albacea de la Sucesión testamentaria a Bienes de [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si la conozco, hace como treinta años porque trabajamos cerca en aquellos años y después el [REDACTED] era mi compadre y se casó con ella.- A LA SEGUNDA DIRECTA.- Que diga el testigo si conoce a la señora [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si la conozco también hace un aproximado de treinta años era una niña.- A LA TERCERA DIRECTA.- Que diga el testigo si conoce al señor [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si, lo conozco entre trece o catorce años porque era y es pareja sentimental de Eva Lorena.- A LA CUARTA DIRECTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si conoce el inmueble identificado como [REDACTED] actualmente fusionados como [REDACTED] de la [REDACTED] [REDACTED], destinados al giro [REDACTED] de Birrieria [REDACTED] y Taquería [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si, si los conozco yo trabaje ahí.- A LA QUINTA DIRECTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED] con el carácter de arrendatario celebro contrato de arrendamiento respecto a los [REDACTED] de la [REDACTED] y en caso afirmativo con quien celebro dicho contrato y en qué fecha.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si celebro contrato con la señora [REDACTED], la fecha en marzo 2020, esto lo sé porque yo trabaje en el negocio de la birrieria [REDACTED] y cuando murió Sergio supe que se lo rento a Luis Alfredo.- A LA SEXTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si la señora [REDACTED] fue removida de su cargo de Albacea.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si, si sé que fue removida, pues supe por platicas con [REDACTED] y por mala administración.- A LA SÉPTIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta en que calidad se encuentra poseyendo [REDACTED] los locales \*\*\*\*\*es materia del presente juicio.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Rentando, de Arrendatario.- A LA OCTAVA.- Que diga el testigo si sabe y le consta quien transmitió la posesión de los locales \*\*\*\*\*es materia del presente juicio al señor [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- La señora [REDACTED].- A LA NOVENA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si en múltiples ocasiones se le ha requerido al señor [REDACTED] por la entrega material y jurídica de los locales \*\*\*\*\*es materia del presente juicio.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si, si se le ha notificado, me entere por medio de [REDACTED] [REDACTED], no estuve ahí en el momento y me hubiera gustado.- A LA DÉCIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si [REDACTED] no ha pagado el consumo de agua desde el 12 de marzo 2020 y este asciende a \$44,948.58 pesos moneda nacional.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- No, no ha pagado el consumo y esto lo sé por medio de [REDACTED] [REDACTED], ya que yo la acompañe a hacer convenio a CESPE para pagar ella, ya que hizo convenio para pagar, fue en este año pero no recuerdo la fecha.- A LA DÉCIMO PRIMERA.- Que diga el testigo la razón de su dicho.- CONTESTANDO.- Por ejemplo trabaje en el negocio de mi compadre Sergio, y pues [REDACTED] [REDACTED] es mi amiga.- Siendo todas las preguntas que tiene que formular al testigo de merito; por lo que se le requiere a la parte

demandada para que manifieste si tiene repreguntas que formular al testigo, manifestando por conducto de su Abogado Patrono que SI tiene repreguntas que formular en los siguientes términos. A LA PRIMERA REPREGUNTA EN RELACIÓN CON LA QUINTA DIRECTA.- Que diga el testigo si tuvo a la vista el contrato de arrendamiento a que se refiere en la directa.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- A la vista yo no lo tuve.- A LA PRIMERA REPREGUNTA EN RELACIÓN CON LA DECIMA DIRECTA.- Que diga el testigo si ha tenido a la vista documento emitido por la Comisión de Servicios públicos en la que aparezca como deuda la cantidad referida en la directa.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- No, yo solo acompañe a [REDACTED] a CESPE dos veces, donde hizo los convenio.- A LA SEGUNDA REPREGUNTA EN RELACIÓN CON LA DECIMA DIRECTA.- Que diga el testigo el número de cuenta registrado antes la Comisión de Servicios públicos a la que corresponde la cantidad mencionada como deuda.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- No sé.- A LA TERCERA REPREGUNTA EN RELACIÓN CON LA DECIMA DIRECTA.- Que describa el testigo el o los inmuebles respecto de los cuales existe como deuda el monto mencionado.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- A los de la [REDACTED] donde [REDACTED] está rentando y los demás arrendatarios.- A LA CUARTA REPREGUNTA EN RELACIÓN CON LA DECIMA DIRECTA.- Que diga el testigo como sabe que la cantidad mencionada se encuentra registrada como deuda exclusivamente a cargo de [REDACTED].- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Porque se comentó en CESPE cuando [REDACTED] hizo los convenio lo que se debía.- Siendo todas las repreguntas que va a formular.”.- por consiguiente, de conformidad con el artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es claro que el examen de los testigos es respecto a las circunstancias que no hayan sido expresados en sus declaraciones, y las manifestaciones que refiere el abogado patrono de la parte demandada son respecto a declaraciones realizadas tal y como se asentaron, sin embargo eso no significa que el suscrito no analizara la estimación o valoración de sus declaraciones, ya que es obligación del juzgador conceder o restar eficacia probatoria a este medio de convicción sin requerir forzosamente la promoción o impugnación por medio del incidente de tachas ya que no existe disposición legal que obligue al interesado a agotar el incidente señalado; lo que deviene a la presente valoración de la prueba testimonial, y de la cual se desprende del *primer testigo* que de las posiciones quinta y sexta refiere que lo sabe porque se lo comento Jessi, sin embargo de las posiciones cuarta, séptima, octava, novena, decima directa y corroborado con la primer repregunta con relaciona la décima directa la testigo refiere que le consta porque si miro el papel y por tener familiares en CESPE quien directamente le comentaron a ella sobre dicha deuda de consumo de agua, y por lo que refiere a la *segunda testigo* se desprende de la posición sexta y novena que lo que sabe se lo comento [REDACTED], sin embargo de las posiciones quinta, octava, décima y en la razón de su dicho se desprende hechos que les consta por haberlos presenciado de manera directa; lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California el suscrito les otorga valor solo a las posiciones en la que a los testigos les constan los hechos controvertidos por haberlos presenciado, ya que al ser familiares y/o trabajadores no necesariamente significa que tengan que saber de la vida personal sobre las partes ni que se denote el estrecho interés de los mismos, sino que dichos testigos están relacionados por tener contacto directo tanto con la parte actora [REDACTED] y con la parte demandada [REDACTED] como se corroboro con las preguntas formuladas de manera directa a ambos testigo en las posiciones primera, segunda y tercera quienes describen

detalladamente como conocen a las partes del presente juicio, por lo cual son personas idóneas en poder expresar los testimonios que les hayan constado por haberlo presenciado en su vida cotidiana familiar y laboral, atendiendo el siguiente criterio:

Registro digital: 182331  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materias(s): Civil  
Tesis: VI.2o.C.365 C  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Enero de 2004, página 1596  
Tipo: Aislada

PRUEBA TESTIMONIAL. LA IDONEIDAD DE LAS PERSONAS QUE LA DESAHOGAN PUEDE SER VALORADA AL PRONUNCIARSE LA SENTENCIA, CON INDEPENDENCIA DE SI SE PROMOVió O NO LA TACHA DEL DECLARANTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).- El artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles del Estado contiene todos aquellos supuestos en los que el legislador estimó que los testigos se encuentran impedidos para declarar. Por su parte el artículo 445, fracción I, del citado ordenamiento faculta a las partes para promover el incidente de tachas en contra del testimonio de aquel que hubiere omitido mencionar al Juez, al momento de su comparecencia, encontrarse en alguna de las hipótesis que impiden su deposición. Y por último, el artículo 437 de la codificación en cita contiene las reglas para valorar este medio de convicción y, en su fracción V, dispone como una circunstancia a considerar el hecho de que, por su probidad, independencia de posición y antecedentes personales, pueda presumirse la completa imparcialidad de los testigos. Por ello, de una interpretación armónica y sistemática de los citados preceptos legales, se obtiene que la idoneidad o no de los testigos puede ser analizada cuando se haga la estimación o valoración de sus declaraciones, esto es, en la sentencia y, por lo mismo, no requiere forzosamente la promoción o impugnación por medio del incidente de tachas para que el juzgador esté obligado a conceder o restar eficacia probatoria a este medio de convicción; además, no existe disposición legal que obligue al interesado a agotar el incidente señalado a fin de que no precluya su derecho a inconformarse y tampoco alguna otra que restrinja las atribuciones del Juez para advertir la idoneidad y probidad del testigo con independencia de si se promovió o no la tacha del deponente.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 335/2003. Carlos Efrén Ferrao Rojas. 6 de noviembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Ofreciendo como medio de convicción el informe de autoridad a cargo del Director de la Comisión Estatal de Servicios Publico de Ensenada (CESPE), el cual se encuentra contestación a foja 100 de autos, en el cual el Auxiliar Administrativo CESPE Zona Sur de Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, informó que la cuenta [REDACTED]-8 refleja los siguientes montos: "monto actual: septiembre 2024= \$709.07, convenio= \$8025.03", "la cuenta [REDACTED]-8 si está relacionado con el inmueble, es decir son de la misma toma y medidor.", "adeudo: periodo septiembre 2024= \$6709.07, convenio= \$8025.03, fecha de realización del convenio: 07-junio-2024 con un monto de \$45,188.13."; documental que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido en los artículos 404, 407 del Código de Procedimientos Civiles, ya que lo informado se trata de datos que dicha autoridad conoce por razón de su función y no están contradichos por otras pruebas fehacientes en autos.- - - - -

Probanzas que admiculadas entre si y que valoradas conjuntamente en su justa dimensión, merecen pleno valor probatorio para los efectos de tener por acreditado el primero de los elementos de la acción ejercitada, consistente en la existencia del Contrato de arrendamiento cuya rescisión demanda la Parte Actora, mismo que reúne los requisitos previstos por los artículos 2272, 2273, 2280 y relativos del Código Civil para el Estado de Baja California.- - - - -

Por lo que hace al **segundo elemento** de la acción en estudio, es decir, que la Parte Demandada haya incurrido en la causal de rescisión que invoca la Parte Actora, al efecto se tiene que la Parte Actora, en su escrito inicial de demanda, refiere los hechos los cuales se tiene por reproducidos como si a la letra se insertare en atención de la economía procesal; Por lo que en atención a la naturaleza del elemento de la acción en estudio, a la Parte Demandada le correspondía demostrar que cumplió con su obligación de pago en la forma pactada, y al efecto se tiene que la Parte demandada compareció a juicio, y en virtud de que el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, le impone la carga de la prueba, se tiene que opuso las siguientes excepciones, las consistentes en IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO, la que hace consistir en "La resulta de la ausencia de causa motivo y/o fundamento para la cual declaración de terminación que como prestación principal se demanda. Lo anterior se sostiene de esa manera, a consecuencia que en las diligencias de jurisdicción Voluntaria, la actora solicitó a este H. Juzgado que por conducto de la C. Actuaria, se notificara al suscrito de la voluntad de dar por terminado el contrato, sin señalar la causa o motivo por la que pretende dar por terminada tal relación contractual, sin que desde luego. para este caso, sea suficiente la sola y voluntad de la demandante, debido la acción que se ejercita habrá de fundarse necesariamente en uno de los supuestos previstos en el artículo 2357 del Código Civil Vigente para el Estado de Baja California. Asimismo, es insuficiente la manifestación de la actora en cuanto a no prorrogar el contrato de arrendamiento, ello en virtud que la prorroga puede darse o negarse, una vez vencido el contrato, situación, no actualizada en el caso que nos ocupa, por lo que sí, la relación contractual fenece el 05 de marzo de 2025, es claro que la voluntad de no prorrogar el arrendamiento, es anticipada y por ende improcedente la acción basada en la sola voluntad de la demandante. En ese mismo tenor, deviene improcedente la acción, basada en la manifestación de la actora, en cuanto a que necesita el inmueble para uso propio, para explotarlo para obtener recursos, lo que implica que, pretende obtener ingresos a través de arrendamiento, situación que trae como consecuencia la improcedencia que se arguye, ello en virtud que los locales \*\*\*\*\*es en mi posesión, generando recursos, que se encuentran depositando ante este Juzgado bajo expediente dentro del expediente con número de [REDACTED]-1, CUADERNILLO 51/2022 radicados ante el Juzgado Mixto de Primera Instancia en [REDACTED] Quintín Baja California, según obra en constancia actuarial de fecha 21 de febrero del año 2024, visible a fojas 530 del expediente antes mencionado, razón por la cual, el argumento o motivo antes aludido, no constituye causa para la terminación del contrato.", por lo que hace a la segunda excepción opuesta FALTA DE DERECHO, la consistente en "...que se actualiza el respecto a la sucesión testamentaria a bienes de [REDACTED], actora en el presente juicio, ello, debido a que el arrendamiento no fue celebrado con tal demandante, sino con la señora [REDACTED], en lo personal, situación acreditable con el propio contrato de arrendamiento que obra en autos, del que se advierte que la arrendadora suscribió el contrato, con libertad de disponibilidad y sin limitación alguna, tal y como se advierte de la declaración primera de ese contrato, es decir, la entrega de los locales \*\*\*\*\*es en arrendamiento, fue en lo personal y no en calidad de albacea de la sucesión testamentaria a bienes de [REDACTED], causa por la cual, en el mejor de los casos, el derecho para exigir algún tipo de prestación respecto al contrato de mérito, correspondería a la señora [REDACTED]..."; Lo anterior se procede a realizar el estudio de manera conjunta por encontrarse relacionadas sus manifestaciones en las excepciones en estudio, para lo cual para acreditar las mismas, se tiene que ofreció como pruebas de su parte la Prueba CONFESIONAL a cargo de la Parte Actora [REDACTED]

██████████ en su carácter de Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de ██████████, la cual tuvo verificativo el veintiuno de noviembre del año dos mil veinticuatro, de la cual se desprende que contestó al tenor del pliego de posiciones visible a foja 132 de autos, las posiciones 2, 4 en sentido afirmativo y las posiciones 1, 5, 6 y 7 de autos; de las cuales se desprende "que el día 21 de febrero del año 2024, la representada de la absolvente, fue notificada de depósitos por concepto de pensiones rentísticas, realizado por la parte demandada, respecto de los locales \*\*\*\*\*es ██████████ de la \*\*\*\*\* ██████████, ubicados en ██████████, Municipio de ██████████ Quintín, Baja California; Que el día 21 de febrero del año 2024, la representada de la absolvente, fue notificada de depósitos por concepto de pensiones rentísticas, realizado por la parte demandada, respecto de los locales \*\*\*\*\*es ██████████ de la \*\*\*\*\* ██████████, ubicados en ██████████, municipio de ██████████ Quintín, Baja California, por la cantidad de \$19,200.00 pesos moneda nacional (Diecinueve mil pesos Moneda Nacional)", probanza la cual merece pleno valor probatorio y en la cual la parte actora reafirma lo manifestado en sus hechos de su demanda, en los términos de los artículos 285 fracción I y 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.-----

En cuanto a la Prueba de Declaración de Parte a cargo de la Parte actora ██████████ ██████████ en su carácter de Albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de ██████████, la cual tuvo verificativo el veintiuno de noviembre del año dos mil veinticuatro, quien declaró en los siguientes términos: "A LA PRIMERA.- Que diga el declarante el número de cuenta registrada ante CESPE para el suministro de agua potable en la ██████████ ubicada en ██████████ Baja California.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- Si, ██████████.- A LA SEGUNDA.- Que diga el declarante a que locales edificadas en la ██████████ se le suministra agua potable por parte de CESPE bajo la cuenta número ██████████-8.- CALIFICADA DE LEGAL CONTESTO.- La cuenta suministra toda la \*\*\*\*\* incluyendo los ██████████ fusionados como local número 1, siendo un setenta por ciento de consumo de agua de ellos."; probanza que merece pleno valor probatorio alguno para tales efectos en los términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

Así como el Informe de autoridad a cargo de la Comisión Estatal de Servicios Publico de Ensenada (CESPE), el cual se encuentra contestación a foja 139 de autos, en el cual el Auxiliar Administrativo CESPE Zona Sur de Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, informó sobre la cuenta ██████████-8, los puntos requeridos: "A. nombre de la persona física ██████████. B. Es una sola toma para toda la ██████████. C. La cuenta ██████████-8 tiene un Convenio vigente con un monto total de \$2756.18, dicho convenio realizado el día 07 de junio del 2024 con un adeudo total de \$45,188.13, además tiene un adeudo del mes de octubre cuenta vencida con un monto total de \$6184.55."; documental que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido en los artículos 404, 407 del Código de Procedimientos Civiles, ya que lo informado se trata de datos que dicha autoridad conoce por razón de su función y no están contradichos por otras pruebas fehacientes en autos.-----

Dichas probanzas no desvirtúa lo probado por la parte actora en el elemento anterior, ya que claramente la parte demandada el Sr. ██████████ tenía

conocimiento desde la celebración del contrato de arrendamiento en fecha [REDACTED], que la arrendadora [REDACTED] era la Albacea de la Sucesión Testamentaria a bienes de [REDACTED], tan es así, que nadie puede arrendar algo que no es de su propiedad, como lo establece el artículo 2275 del Código Sustantivo, aunado a ello, dicha arrendadora [REDACTED] es cónyuge del demandado [REDACTED], por lo cual era sabedor de las responsabilidades de su cónyuge, *tan es así que al demandado lo notificaron en fecha veintiocho de noviembre del año dos mil veintitrés*, sobre la remoción efectuada a la anterior albacea en este caso a su esposa [REDACTED] y que los pagos de arrendamiento los debería de efectuar a la de nombre [REDACTED] con carácter de Albacea de la Sucesión a bienes de [REDACTED] como bien lo confeso en las posiciones 8, 10 y 14 de la prueba confesional a su cargo desahogada en fecha veintiuno de noviembre del año dos mil veinticuatro, por lo que la parte demandada si sabía que su esposa [REDACTED] era la Albacea y que tenía en su cargo la administración de los Bienes de la Sucesión a bienes de [REDACTED], por lo que la celebración del contrato de arrendamiento se realizó dentro del periodo de su cargo de Albaceazgo de la Sucesión Testamentaria a bienes de [REDACTED], lo que conlleva que dicho arrendamiento se extendió en demasía como se desprende del artículo 1608 del Código Sustantivo:

*"ARTICULO 1608.- El albacea sólo puede dar en arrendamiento hasta por un año, los bienes de la herencia. Para arrendarlos por mayor tiempo, necesita del consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso."*

Aunado a lo anterior la parte demandada [REDACTED] confiesa en su hecho numero "QUINTO.- Es cierto que el suscrito ha venido depositando las pensiones rentísticas a favor de la sucesión a bienes de [REDACTED] Suárez, respecto a los locales [REDACTED] de la \*\*\*\*\* [REDACTED] " [REDACTED] ubicados en [REDACTED], [REDACTED], Delegación de [REDACTED], Municipio de [REDACTED] Quintín Baja California...".

Dicho elemento constitutivo al igual que el anterior, quedo cabalmente acreditado en autos, ya que aunado de la falta de pago o incumplimiento de pago de servicios públicos como es el caso de falta de pago de agua, al demandado le correspondía acreditar que se encontraba al corriente en el pago de los servicios como es el caso en el presente asunto, lo que no aconteció en el caso que nos ocupa, ya que de sus propias probanzas no logro acreditar que se encontraba al corriente del pago del servicio de agua, aunque de los informes de autoridad se desprende que del servicio de agua número [REDACTED]-8 es una toma para todos los locales de la \*\*\*\*\* [REDACTED], el demandado debió de exhibir documental con el cual acreditara el pago parcial de dicho servicio ante su arrendadora, como había quedado estipulado en la cláusula SEPTIMA del contrato de arrendamiento celebrado en fecha [REDACTED], ya que sí bien es cierto opuso excepciones, las cuales no logró acreditar; Por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, resulta procedente la acción ejercitada, y en

consecuencia con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2272 y 2280 del Código Civil para el Estado de Baja California, **se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado con fecha** [REDACTED], en la Delegación de [REDACTED], Municipio de [REDACTED] Quintín, Baja California, entre, [REDACTED] **con carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria del señor** [REDACTED] en su carácter de ARRENDADOR, y la Parte Demandada, [REDACTED], en su carácter de ARRENDATARIO, respecto de los locales \*\*\*\*\*es número 8 y 9 ([REDACTED]) **(actualmente identificados y fusionados en el [REDACTED]) de la [REDACTED] " [REDACTED]" ubicados en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s/n Colonia [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], Delegación [REDACTED];** En consecuencia, **se condena al demandado, [REDACTED], a la desocupación y entrega de dichos locales \*\*\*\*\*es en favor de la Parte Actora, [REDACTED] [REDACTED] con carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria del señor [REDACTED].**-----

**V.-** En virtud de que la Parte Demandada, [REDACTED], goza de la posesión del bien inmueble, se condena a la Parte Demandada, al pago a favor de la Parte Actora, [REDACTED] **con carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria del señor [REDACTED],** de la cantidad que resulte por **concepto de pago de servicio de agua** generadas desde el mes de marzo del año 2020 hasta la fecha de realización de convenio de fecha 07 de junio del año 2024, siendo la base del adeudo la cantidad de **\$45,188.13 (cuarenta y cinco mil ciento ochenta y ocho pesos 13/100 moneda nacional)** así como los adeudos de cuenta vencida, por concepto de pago de servicio público consistente en agua, a lo cual se estipulo en la cláusula SEPTIMA del contrato de arrendamiento, **hasta la total desocupación y entrega a la parte actora Sucesión a bienes de [REDACTED] [REDACTED] del inmueble materia del presente Juicio, cantidad que se liquidaran en ejecución de sentencia debidamente determinada por perito quien especificara el consumo de mts3 por los dos locales \*\*\*\*\*es motivos del arrendamiento,** lo anterior para poder determinar el costo por dicho consumo, ya que al no tener cada local su propio medidor es imposible para el suscrito determinar el consumo por los [REDACTED] (actualmente fusionados en el [REDACTED]) arrendados por el demandado, siendo necesario una pericial para que determine el costo que deberá de cubrir la parte demandada por el consumo del servicio de agua ante Cespe; lo anterior debidamente acreditado mediante informes rendido por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, residencia en la Delegación de [REDACTED] visibles a foja 110 a 112 y 139 de autos, y las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado; lo anterior por estar avistadas en el artículo 2303, 2357 del Código Civil del Estado de Baja California, concatenado con el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California.-----

**VI.-** Respecto a la prestación reclamada bajo apartado D), consistente en el pago de indemnización por daños y perjuicios, las mismas resultan improcedentes, toda vez que el presente asunto se rige por el artículo 424 del Código de Procedimiento Civiles del Estado, el cual tiene por objeto de exigir la rescisión del contrato, en consecuencia se absuelve a la parte demandada [REDACTED] del pago de dicha prestación, además de que no se acredita los daños y perjuicios ocasionados, ya que la parte demandada fue condenada al pago del servicio de agua no pagadas, así como la parte actora no acredita los daños y perjuicios causados por el arrendatario al inmueble, lo anterior de conformidad en los artículos 2291 y 2299 del Código Civil en el Estado.- - - - -

Por lo anteriormente expuesto y además con fundamento en lo dispuesto por los artículos 81 y 432 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, es de resolverse y se.-----

**RESUELVE.**

**PRIMERO.-** La personalidad de las partes ha quedado debidamente acreditada en autos, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Sumaria Civil, al igual que la competencia del Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio. - - - - -

**SEGUNDO.-** La Parte Actora, [REDACTED] **con carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria del señor [REDACTED]**, [REDACTED], acredito su acción, y la Parte Demandada, [REDACTED], compareció a juicio, en consecuencia.-----

**TERCERO.-** Se **declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado con fecha [REDACTED]**, en la Delegación de [REDACTED], Municipio de [REDACTED] Quintín, Baja California, entre [REDACTED] **con carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria del señor [REDACTED]** en su carácter de ARRENDADOR, y la Parte Demandada, [REDACTED], en su carácter de ARRENDATARIO, respecto de los locales \*\*\*\*\*es **número 8 y 9 ([REDACTED]) (actualmente identificados y fusionados en el [REDACTED]) de la [REDACTED] [REDACTED] " [REDACTED] ubicados en [REDACTED] [REDACTED] s/n Colonia [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Delegación [REDACTED].-----**

**CUARTO.-** Se condena a la Parte Demandada [REDACTED], a la desocupación y entrega de los locales \*\*\*\*\*es **número 8 y 9 ([REDACTED]) (actualmente identificados y fusionados en el [REDACTED]) de la [REDACTED] [REDACTED] " [REDACTED] ubicados en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s/n Colonia [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Delegación [REDACTED], en favor de la Parte Actora [REDACTED] **con carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria del señor [REDACTED].-----****

**QUINTO.-** Se condena a la Parte Demandada [REDACTED], al pago a favor de la Parte Actora [REDACTED] **con carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria del señor [REDACTED]**, de la cantidad que resulte por **concepto de pago de servicio de agua** generadas desde el mes de marzo del año 2020 hasta la fecha de realización de convenio de fecha 07 de junio del año 2024, siendo la base del adeudo la cantidad de **\$45,188.13 (cuarenta y cinco mil ciento ochenta y ocho pesos 13/100 moneda nacional)** así como los adeudos de cuenta vencida, por concepto de pago de servicio público consistente en agua, a lo cual se estipulo en la cláusula SEPTIMA del contrato de arrendamiento, **hasta la total desocupación y entrega a la actora Sucesión a bienes de [REDACTED] del inmueble materia del presente Juicio**, cantidad que se liquidaran en ejecución de sentencia debidamente determinada por perito quien especificara el consumo de mts3 por los dos locales \*\*\*\*\*es motivos del arrendamiento, lo anterior para poder determinar el costo por dicho consumo, ya que al no tener cada local su propio medidor es imposible para el suscrito determinar el consumo por los [REDACTED] (actualmente fusionados en el [REDACTED]) arrendados por el demandado, siendo necesario una pericial para que determine el costo que deberá de cubrir la parte demandada por el consumo del servicio de agua ante Cespe; de conformidad con el considerando quinto de la presente resolución. - - - - -

**SEXTO.-** En cuanto a la que respecta a la prestación reclamada bajo apartado D), se absuelve al demandado de mérito, tal y como se resolvió en el considerando sexto de la presente resolución. - - - - -

**SEPTIMO.-** Se le condena al demandado de mérito, al pago de los gastos y costas que con motivo del presente juicio se la hayan originado a la parte actora, [REDACTED] **con carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria del señor [REDACTED]**, previa su legal regulación en ejecución de sentencia. - - - - -

**OCTAVO.-** Se concede a las Partes un término de **CINCO DÍAS** para el cumplimiento voluntario de las prestaciones a que fueron condenados en la presente Resolución, contados a partir de que la misma cause ejecutoria, apercibidos que de no hacerlo así se procederá conforme a las Reglas de la Ejecución Forzosa prevista por la Ley. - - - - -

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así Juzgando en definitiva lo resolvió y firma electrónicamente el Juez de Primera Instancia Civil del Partido Judicial de [REDACTED] Quintín, Baja California, **Licenciado Jorge Alberto Amezcua Castro**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Jannett Aradia Salgado Alvarado**, 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 **14,959 del Boletín Judicial** del Estado de fecha **18 de marzo del 2025**, se hizo la publicación de Ley. Conste.-----