

EXPEDIENTE NÚMERO 480/2024

Tijuana, Baja California a ocho de enero del año dos mil veinticinco.

V i s t o s, para dictar **sentencia definitiva** en los autos del expediente número **480/2024**, relativo al juicio **sumario civil** seguido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

Resultando

1. Mediante escrito de fecha veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, comparecieron [REDACTED] por su propio derecho demandando en la vía sumaria civil a [REDACTED], por la terminación del contrato de arrendamiento de fecha veintidós de septiembre de dos mil quince, respecto del bien inmueble ubicado en la **Colonia Madero (Cacho)**, [REDACTED], reclamando diversas prestaciones del capítulo respectivo, demanda que fundó en los hechos y preceptos de derecho que estimó aplicables, asimismo ofreció pruebas de su interés, mismas que le fueron admitidas en auto de fecha cinco de abril de dos mil veinticuatro.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó emplazar a la demandada, diligencia judicial realizada con apego a derecho, por lo cual mediante escrito registrado con el número 8802 compareció [REDACTED] en calidad de Representante Legal y apoderado general para pleitos y cobranzas de [REDACTED], contestando la demanda instaurada, oponiendo excepciones y defensas que consideró pertinentes e incluso ofreció pruebas de su parte mismas que le fueron admitidas en auto de fecha treinta de abril de dos mil veinticuatro ordenándose su respectiva preparación.

En audiencia celebrada en fecha dieciocho de junio de dos mil veinticuatro, se desahogaron las pruebas admitidas a las partes, por lo que se pasó a la etapa de alegatos, derecho que ambas partes ejercitaron, por tanto **se citó a las partes para dictar sentencia**

definitiva, misma que se pronuncia bajo los siguientes:

CON * I D E R A N D O *

I. El artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles dispone: "Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos". El artículo 277 dispone: "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones".

II. Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, es condición establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio tiene existencia jurídica y validez formal, acorde con la tesis de la Novena Época, emitida por el CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, publicada en el *emanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XI, Marzo de 2000, Tesis: I.4º.C.33C. Página: 977.

COSA JUZGADA. *ENTENCIAS DE FONDO Y *ENTENCIAS QUE DEJAN A *ALVO DERECHOS.

Quando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. *in embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. *i el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes."

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. *secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior se impone examinar:

Los presupuestos procesales previos al proceso. En cuanto a los sujetos del proceso, la *uscrita es competente para conocer del presente negocio, como para decidir el fondo de este, de conformidad con los artículos 144, 145, 146 y 157 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción VIII de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California. Respecto a los contendientes quedó acreditada su capacidad procesal y legitimación en la causa, conforme el contrato base de la acción y por cuanto a la personalidad del Representante legal de la moral, [REDACTED], [REDACTED]. de [REDACTED], la misma quedó debidamente acreditada con la documental pública número [REDACTED] de fecha ocho de septiembre de dos mil diecisiete, relativa al segundo testimonio del Acta Constitutiva de la empresa [REDACTED] [REDACTED], de la que se advierte en su cláusula tercera transitoria, el poder general para pleitos y cobranzas para actos de administración y de dominio otorgado a [REDACTED], documental pública de pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por el artículo 405 del Código Procesal Civil, para demostrar las facultades de representación con las que cuenta el apoderado compareciente.

Presupuestos procesales previos a la sentencia. *e actualizaron, cuenta habida que la vía procesal seleccionada fue la correcta, la relación jurídica procesal quedó constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, emplazamiento y contestación a la misma. Asimismo, se cumplió con las formalidades esenciales del procedimiento, en consecuencia, se está en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.

III. *ujeta 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) 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 particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en juicio, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, y en caso afirmativo, emprender el estudio de las excepciones

opuestas por el demandado, debido a que no tienen otro objeto que destruir la acción, lo cual es únicamente factible, cuando ésta se hubiere acreditado. Resulta aplicable la ejecutoria de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, de los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el *emanario Judicial de la Federación y su gaceta, en el Tomo: XV, Enero de 2002, Página: 1238, Tesis: VI.2º.C. J/218.

SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN. El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL *EXTO CIRCUITO.

Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. *ecretario: Arturo Villegas Márquez.

Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. *ecretaria: Martha Gabriela *ánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. ■.D. Group, ■.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. *ecretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo directo 204/2001. *ucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. *ecretario: Raúl Ángel Núñez *olorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. *ecretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

IV. Estudio de la acción personal de terminación de contrato de arrendamiento. Constituyen la premisa mayor de esta resolución los preceptos legales 1679, 1680, 1681, 1683, 2272, 2357 fracción I, 2358, 2360 y 2361, los cuales establecen respectivamente: "*Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.*" "*Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.*" "*Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento: II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.*" "*Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley.*" "*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. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria." "El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada." "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio." "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y este es rústico se entenderá renovado el contrato por otro año" " En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba, así como el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada que consume", En ese mismo tenor el artículo 424 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, establece: "Se tramitarán sumariamente:...Los juicios que versen sobre cualquiera cuestión relativos a los contratos de arrendamiento o alquiler, depósito y comodato, aparcería, transportes y hospedajes."

Los elementos constitutivos de la acción deducida son: **A) La existencia de un contrato de arrendamiento; B) Que el plazo por el que se celebró el contrato haya fenecido;** como se resolvió en la ejecutoria de la Octava Época emitida por el TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL *EXTO CIRCUITO. Publicada en el *emanario Judicial de la Federación en Tomo: II *egunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1988 en Página: 119; Misma que a la letra reza:

ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ELEMENTOS DE LA ACCIÓN. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Los **elementos** de la acción de desocupación por **terminación** de contrato de arrendamiento, son los siguientes: a) la existencia de un contrato de arrendamiento; b) que el plazo por el que se celebró el contrato haya fenecido. Por tanto, si el contrato de arrendamiento aún continúa vigente en el momento de ejercitarse dicha acción, la misma no puede declararse probada, por falta de uno de sus requisitos esenciales, máxime si se considera que el artículo 190, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el estado, establece expresamente la improcedencia de una acción de **terminación** de contrato de arrendamiento, cuando ésta se ejercita antes del vencimiento del mismo; siendo pertinente señalar que esto debe ser estimado de oficio por el juzgador.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL *EXTO CIRCUITO.
T.C.

Amparo directo 400/88. Alvaro Antonio Galván García. 25 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. *ecretario: Othón Manuel Ríos Flores.
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: *emanario

V. En vista de las constancias procesales que integran el juicio, se concluye que la parte actora si acreditó los elementos constitutivos de su acción, como más adelante se evidencia.

En este orden de ideas, y por cuanto al **primer elemento de la acción** consistente en **la existencia del contrato de arrendamiento**, la parte actora manifestó en su escrito inicial de demanda que en fecha veintidós de septiembre del año dos mil quince, [REDACTED] su carácter de arrendadoras y la moral [REDACTED]. de [REDACTED]., también conocido como [REDACTED], [REDACTED]. de [REDACTED]., en su carácter de arrendatario firmaron un contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en la **Colonia Madero (Cacho)**, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Agrega que inició un procedimiento de Medios Preparatorios a Juicio con el objetivo de acreditar la existencia del contrato de arrendamiento y se determinara que la moral demandada es la posesionaria actual con su doble personalidad y notificar el vencimiento del contrato materia de la litis, lo anterior dentro del expediente 342/2023 del Juzgado *éptimo Civil de este Partido Judicial, citando para comparecencia el veinticinco de mayo del año dos mil veintitrés, confesando todas las posiciones calificadas de legales sin que hubiese negativa por parte del absolvente a alguna de ellas.

Para demostrar lo anterior, la parte actora ofreció la documental privada consistente en contrato de arrendamiento de fecha veintidós de septiembre de dos mil quince, celebrado por [REDACTED] [REDACTED] como arrendadoras respecto del inmueble ubicado en la Colonia Madero (Cacho), identificado como [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, instrumental privada que no obstante no fue exhibido el documento original, ni copia certificada del mismo, ya que se advierte de actuaciones que dentro de los medios preparatorios a juicio únicamente se exhibieron copias simples de todos los documentos aportados por la accionante, como se lee del sello de recibido de Oficialía de Partes Común, asentado al reverso del escrito

inicial de los medios preparatorios, del que se advierte que se asentó con claridad en el rubro de anexos que se exhibió copia simple de contrato de arrendamiento, así como copia simple de todos los documentos anexos más las copias de traslado, y de la certificación de las constancias expedidas del expediente 342/2023 que obra a foja 207 de autos, realizada por el *secretario de Acuerdos del Juzgado *éptimo Civil, se desprende que el mismo certifica que las copias son fieles y exactas compulsadas de sus originales a excepción de las fojas 11 a 153, 171 a 204 siendo copias simples que obran dentro del expediente, por lo cual se confirma que únicamente se exhibió copia simple fotostática del contrato, sin embargo, al haberse realizado por la parte actora, los medios preparatorios conducentes a acreditar la existencia del vínculo arrendaticio entre la actora y [REDACTED] [REDACTED] *. de [REDACTED]., actuaciones judiciales que no fueron fueron objetadas en cuanto a su alcance y valor probatorio por el pasivo procesal, y encontrarse dicha copia simple del contrato adminiculada a la confesión vertida por la enjuiciada [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]. de [REDACTED]., quien además al dar contestación a la demanda, específicamente en los hechos 2 segundo párrafo y 3 de la contestación de demanda por la pasiva procesal de manera implícita reconoce la existencia del contrato de arrendamiento, y que se siguieron pagando las rentas no obstante se venciera el mismo, por lo que admite y confiesa la relación contractual celebrada entre ambos litigantes en la fecha señalada, lo anterior tiene valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 402 del Código Procesal Civil, no obstante que a su vez y en distintos hechos niegue también la relación contractual, pues tal reconocimiento se encuentra corroborado de igual manera con las actuaciones en el expediente 342/2023 relativa a los medios preparatorios promovidos por las ahora coactoras en contra de [REDACTED]. de [REDACTED]., también conocido como [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]. de [REDACTED]., ante el Juzgado *éptimo de lo Civil de este Partido Judicial, de los cuales fueron exhibidas las copias certificadas conducentes, actuaciones judiciales de pleno valor probatorio conforme a lo establecido en el artículo 407 del Código Adjetivo Civil, de la que se advierte la confesión judicial realizada por el representante legal de la ahora demandada al desahogar la prueba confesional llevada a cabo en fecha veinticinco de mayo de dos mil veintitrés, en la cual el representante legal de [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]. de [REDACTED]., [REDACTED] [REDACTED] compareció al desahogo de las posiciones que se le

articularon en su carácter de apoderado legal de [REDACTED], [REDACTED], de [REDACTED], admitiendo en dicha declaración ser la moral que tiene la relación arrendaticia con las ahora accionantes, lo anterior se constata de su repuesta a las posiciones identificadas como 1, 2, 3, 8, 11, 12, 13 y 17 de las que se desprende la existencia de ambas personas morales que representa (posición 1), así que en fecha 22 de septiembre del 2015 [REDACTED] de [REDACTED], firmó el contrato de arrendamiento respecto del inmueble objeto del mismo, y del cual tiene el carácter de arrendatario, (posición 2), que el contrato de arrendamiento tendría una vigencia de cinco años (posición 3), que posteriormente en fecha 8 de septiembre de 2017 se constituyó la sociedad [REDACTED], [REDACTED], de [REDACTED], (posición 8), que fue omiso en realizar el cambio de nombre de la moral en el contrato de arrendamiento de fecha 22 de septiembre de 2015 (posición 11), que únicamente cambiaron la denominación de la razón social a nombre de [REDACTED], en el domicilio del inmueble objeto de arrendamiento (posición 12) y que la relación contractual entre las partes continuo sin inconveniente alguno durante la vigencia del contrato de arrendamiento de fecha 22 de septiembre de 2015, reconocimiento de tales circunstancias y hechos de la demanda que corroboran la existencia del vínculo contractual entre las partes, conforme a lo establecido en los artículos 396, 397, 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles.

Adminiculándose a lo anterior la confesión ficta de la moral demandada producida al haber omitido comparecer al desahogo de la prueba confesional a su cargo y respecto de la cual fue declarada confesa de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales, por ello la suscrita juzgadora le otorga pleno valor probatorio en los términos de los artículos 267 párrafo tercero, 396, 397 del Código de Procedimientos Civiles. Resulta aplicable la siguiente ejecutoria obligatoria emitida por la Primera *ala de la *uprema Corte de Justicia de la Nación que al rubro y texto estatuye:

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA *U VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO). De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del

juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

1a./J. 93/2006

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el *éptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del *egundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del *exto Circuito; *egundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del *egundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del *exto Circuito (antes sólo Primero del *exto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y *exto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga *ánchez Cordero de García Villegas. *ecretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera *ala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

Instancia: Primera *ala. **Fuente:** *emanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pág. 126. **Tesis de Jurisprudencia.**

Corroborar lo anterior la **prueba testimonial** ofrecida por la parte actora a cargo de [REDACTED], testigos que en audiencia de fecha dieciocho de junio del año dos mil veinticuatro, declararon que en efecto les consta la relación arrendaticia que tenía la actora con la moral denominada [REDACTED], [REDACTED], de [REDACTED], también conocida como [REDACTED], tal y como se advierte de su contestación a las preguntas **primera y segunda** del interrogatorio verbal y directo que se les formuló, así también, declararon conocer el inmueble objeto de arrendamiento y la vigencia del contrato que era de cinco años, como se lee de sus respuestas a las **preguntas tercera y cuarta**, declaraciones que fueron uniformes y contestes y que administradas con las diversas probanzas documentales y confesionales ya reseñadas, adquieren valor probatorio pleno conforme al artículo 413 del Código Procesal Civil para acreditar el vínculo jurídico que une a las partes, tanto con el nombre primigenio [REDACTED] de [REDACTED], como el diverso nombre que hoy adoptan como [REDACTED], durante la relación de arrendamiento puesto que a los testigos les consta que así era conocido también.

Asimismo quedó acreditado en autos que la pasiva procesal [REDACTED], se encuentra utilizando el inmueble arrendado, tal como se advierte de las notificaciones practicadas el tres de mayo de dos mil veintitrés, relativa a la notificación que se realizó a la ahora demandada dentro de los medios

preparatorios a juicio incoado en su contra, así como la notificación realizada en fecha dieciséis de abril de dos mil veinticuatro, relativa al emplazamiento que se realizó a dicha demandada en el domicilio del inmueble arrendado, que concatenada con la impresión fotográfica visible al reverso de la foja 221 del sumario las cuales tienen valor probatorio pleno conforme a los artículos 285 fracción VIII y 407 del Código Procesal Civil.

No obsta a lo anterior que la demandada ofreciera la prueba confesional a cargo de la parte actora, ya que ante su inasistencia a la Audiencia de desahogo de pruebas de fecha dieciocho de junio de dos mil veinticuatro, y no haber exhibido el pliego de posiciones al tenor del cual debió desahogarse dicha probanza se le tuvo por desistida de la misma en su perjuicio, conforme a lo establecido en el artículo 307 del Código Procesal Civil.

Por tanto al no existir diverso medio de prueba que desvirtúe la existencia del contrato base de la acción, así como la identificación del inmueble, se incumplió por parte de la demandada con la carga procesal que le impone el artículo 277 del Código antes invocado, y por tanto, se actualiza la procedencia del elemento en estudio. Resulta aplicable la siguiente ejecutoria.

ARRENDAMIENTO, PRUEBA CONFESIONAL PARA PROBAR LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Si de la **confesional** a cargo del demandado se desprende el reconocimiento de hechos que éste admite en su perjuicio, como lo son que tiene tiempo de vivir en el inmueble objeto del juicio de desocupación y que paga cierta cantidad de renta mensual, dicha **confesión** hace prueba plena de la existencia del **contrato de arrendamiento** en términos del artículo 422 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL *EXTO CIRCUITO.
T.C.

Amparo directo 402/88. Juan Villarce Corral. 10 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Oscar Vázquez Marín. *secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** *emanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VI *segunda Parte-2, Julio a Diciembre de 1990. Pág. 458. **Tesis Aislada.**

Como consecuencia de lo anterior, se concluye que [REDACTED] [REDACTED], de [REDACTED], carece de legitimación pasiva, toda vez que no obstante en el contrato de arrendamiento la moral arrendadora se ostentaba con dicha razón social, al haber cambiado su nombre a [REDACTED] [REDACTED] *. de [REDACTED], y encontrarse ocupando el inmueble objeto de arrendamiento, resulta ser esta última moral en la que recae la obligación contraída por su antecesora al haberse sustituido en el arrendamiento.

En cuanto al **segundo elemento de la acción** consistente en **que el plazo por el que se celebró el contrato haya fenecido-** en la narración de hechos la accionante manifestó que en el Contrato descrito se estableció una vigencia de cinco años a partir de la firma, concluyendo el día veintidós de septiembre del año dos mil veinte, agregando que en diversas ocasiones se tuvieron acercamientos de ambas partes a efecto de llegar a un acuerdo, diversas cartas de propuestas con el objetivo de realizar la celebración o renovación de un nuevo Contrato de Arrendamiento, sin embargo, no se concretó la firma de un nuevo contrato de arrendamiento porque las partes no se pusieron de acuerdo en relación al pago por concepto de renta actualizado.

Agrega que no obstante se firmó contrato de arrendamiento con [REDACTED] en su carácter de representante legal de [REDACTED], [REDACTED], de [REDACTED], sin embargo nunca se realizó el cambio de nombre de la moral arrendataria dentro del contrato de arrendamiento toda vez que se confió en la buena fe del demandado pues únicamente cambiaron a [REDACTED], [REDACTED], en el domicilio del inmueble objeto del arrendamiento, sin que de ello derivara cambio alguno y la relación contractual que se tenía previamente, por lo que ya había sido acordado por las partes continuó sin inconveniente alguno, en virtud de que el trato seguía siendo con los CC. [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED].

Por ello manifiesta la accionante, que en fecha diecinueve de noviembre del año dos mil veintiuno, por conducto del Notario Público número 7 de esta ciudad, Licenciado [REDACTED], se realizó fe de hechos con el objetivo de notificar la voluntad de las coactoras de terminar el contrato de arrendamiento en caso que no se renovara el contrato materia del presente juicio, solicitando la desocupación del Inmueble dentro de 60 días naturales siguientes a la fecha de la notificación, lo cual ya transcurrió en exceso sin que hubiese respuesta por los aquí demandados, notificación por la cual se celebró la escritura pública número [REDACTED] y que se anexó dentro del expediente 342/2023 del Juzgado *éptimo de lo Civil de este Partido Judicial.

Finaliza expresando que se le ha solicitado a la demandada la desocupación del inmueble en cuestión así como por lógica jurídica la

terminación del contrato de arrendamiento celebrado al no haberse renovado físicamente, sin embargo, hasta el momento ha hecho caso omiso en realizar la entrega física y material del inmueble.

En relación a este elemento el artículo 2357 fracción I del Código Civil señala que:

Artículo 2357.- El arrendamiento puede terminar:

- I.- **Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley**, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
- II.- Por convenio expreso;
- III.- Por nulidad;
- IV.- Por rescisión;
- V.- Por confusión;
- VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Conforme a lo anterior si el contrato es por tiempo determinado, concluye por haberse cumplido el tiempo fijado para su duración, sin embargo, y de acuerdo a los diversos artículos 2360 y 2361 del Código invocado, después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo y continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y este es rústico se entenderá renovado el contrato por otro año y **si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido.**

Respecto a lo anterior cabe precisar que en efecto la tácita reconducción, conforme a los artículos 2360 y 2361 del Código Civil, implica que si al término del plazo previsto en el contrato las partes continúan comportándose como si todavía estuviera en vigor, se tiene por prorrogado el contrato bajo las mismas condiciones, pero sin plazo determinado, hasta que uno de ellos manifieste su voluntad de terminarlo. Es decir, la esencia de la tácita reconducción es permitir la persistencia del contrato de arrendamiento por cierto tiempo aunque este es indeterminado, al haber fenecido el término pactado, pero ello no implica la indeterminación del contrato sino prorrogarlo tácitamente por tiempo indefinido. Ilustra lo antes vertido la siguiente tesis aislada emitida por nuestro Altos Tribunales que a la letra indica:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO, EFECTO DE LA TACITA RECONDUCCION. *E CONVIERTE EN CONTRATO DE TIEMPO INDEFINIDO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEON).

Si el contrato de arrendamiento entre las partes lo fue por tiempo determinado, y en el cual se pactó que el arrendamiento podía concluirse a voluntad de cualquiera de las partes previo aviso de noventa días de anticipación, al continuar la arrendataria en el uso y disfrute del inmueble después del vencimiento del contrato sin la oposición de la arrendadora, el contrato se varió a tiempo indefinido, operando así la tácita reconducción. Por tanto, al haberse producido el mencionado efecto jurídico, el contrato que se celebró por tiempo fijo y lo pactado en él dejan de tener vigencia y automáticamente queda sustituido por el contrato de tiempo indefinido con la obligatoriedad de la observancia de las normas que regulan este tipo de contrato, dejando así de observarse lo establecido en el contrato por tiempo determinado y acatando lo dispuesto por el artículo 2372 del Código Civil del Estado que prevé que tratándose de contratos por tiempo no determinado, el aviso para su terminación debe hacerse con sólo dos meses de anticipación si el predio es urbano. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 298/90. Bertha González de de la Garza. 7 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Antonio Hernández Martínez. *secretaria: María Blanca Idalia López García.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** *emanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo IX, Abril de 1992. Pág. 465. **Tesis Aislada.**

Para demostrar la notificación indubitable de la oposición de la parte actora para continuar con la relación contractual derivada del documento fundatorio, en términos de los artículos 2352, 2360 y 2361 del Código Civil, la activa procesal acompañó las copias certificadas del expediente 342/2023 relativas a los medios preparatorios a juicio promovidos por la ahora demandante en contra de [REDACTED], [REDACTED], de [REDACTED], también conocido como [REDACTED], dentro de los cuales destaca el haber exhibido la fe de hechos contenida en el Instrumento Público número [REDACTED] de fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, dentro de la que se advierte que el fedatario público Licenciado [REDACTED] Notario Público número 7 de esta ciudad, dio fe que a las once horas con veintisiete minutos del día de la fecha se constituyó en el domicilio ubicado en Calle Brasil número 8630 Colonia Madero de esta ciudad y una vez cerciorado del domicilio, dio fe que en él se ubica el Restaurante [REDACTED], en el que fue atendido por el encargado y al preguntarle por [REDACTED], se le manifestó que no se encontraba, por lo cual finalmente fue atendido por el de nombre [REDACTED] a quien se le explicó el motivo de la diligencia y se le entregó el escrito de notificación, dando fe que dicha persona leyó el escrito y firmó de recibido para constancia en otro tanto del mismo escrito, el cual agregó al apéndice del volumen en el legajo correspondiente a dicho instrumento bajo la letra B, indica el fedatario además que agregó

las fotografías tomadas en el lugar mismas que agregó como anexo C, documental pública que no obstante obra en copia simple dentro de los medios preparatorios a juicio promovidos por las coactoras dentro de los autos del expediente 342/2023 del índice de este mismo Juzgado, tales copias simples adquieren valor probatorio pleno de que se realizó la notificación aludida de manera indubitable, conforme a lo establecido en los artículos 285 fracción VIII, 322, 329, 400, 402 y 414 del Código Procesal Civil, en mérito de la **confesión** efectuada por la parte demandada al dar **contestación a la demanda**, misma que se advierte de su respuesta al **hecho 4** en el que implícitamente reconoce que le fue entregada dicha notificación, a pesar de negar que en dicha gestión del Notario Público se contenga la notificación de la voluntad de la parte actora de dar por terminado el arrendamiento indicando que en la constancia o acta que para tal efecto levantó el fedatario, no se contiene dicha manifestación, sin embargo, obra en su perjuicio la **confesión expresa** que la moral demandada realizó dentro de los **medios preparatorios** contenidos en el expediente **342/2023**, y precisamente en la diligencia de fecha veinticinco de mayo de dos mil veintitrés visible a foja 205 de la que se advierte que el absolvente al dar contestación a las posiciones identificadas como **Décima Novena, Vigésima primera y Vigésima segunda** admitió las afirmaciones de su contraria al contestar en sentido positivo como se lee a continuación:

*"19.-QUE EN FECHA 19 DE NOVIEMBRE DEL 2021 EL NOTARIO PUBLICO NUMERO 7 DE ESTA CIUDAD *E CONSTITUYO EN EL DOMICILIO DEL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO Y *E LE REQUIRIO A LA MORAL [REDACTED], DE [REDACTED], TAMBIEN CONOCIDO COMO [REDACTED], LA FIRMA DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, O EN *U CASO LA DESOCUPACION DEL INMUEBLE (ESTA POSICION *E RELACIONA CON EL HECHO 5 DE MI ESCRITO INICIAL DE DEMANDA). Calificada de legal, contesto: *i.*

*21.-QUE *E HA REHUSADO A DESOCUPAR EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (ESTA POSICION *E RELACIONA CON EL HECHO 5 DE MI ESCRITO INICIAL DE DEMANDA). Calificada de legal, contesto: *i.*

*22. - QUE HASTA EL MOMENTO HA HECHO CASO OMISO EN REALIZAR LA ENTREGA FISICA Y MATERIAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (ESTA POSICION *E RELACIONA CON EL HECHO 6 DE MI ESCRITO INICIAL DE DEMANDA). Calificada de legal, contesto: *i."*

Dicha confesión se encuentra corroborada de igual manera, con la confesión ficta obtenida en juicio, al no haber comparecido la demandada al desahogo de la **prueba confesional** a su cargo en la diligencia de fecha dieciocho de junio de dos mil veinticuatro, en la que fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, entre las que destacan las posiciones marcadas con los números **9 a la 13** del pliego de posiciones respectivo, mediante las cuales se afirma que recibió la notificación mediante el Notario Público número siete de esta ciudad en fecha diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, y que conoció la voluntad de terminación del contrato por parte de las actoras, así como que se le hizo un requerimiento para la desocupación del inmueble materia del contrato otorgándosele el plazo de sesenta días para la desocupación, y que ha sido omisa en realizar la desocupación requerida, confesión que conforme a lo establecido en los artículos 396, 397 y 400 del Código Procesal Civil, adquiere valor probatorio pleno para acreditar que efectivamente le fue dado a conocer por las arrendadoras su voluntad de que se firme un nuevo contrato y que para el caso de no renovarse el contrato se daría por terminado el que se encontraba vigente y se le solicitó la desocupación del inmueble arrendado tal como se advierte del contenido de las posiciones formuladas en la diligencia de desahogo de pruebas. Dicha confesión ficta igualmente se encuentra corroborada por la **prueba testimonial** ofrecida por la accionante y desahogada en diligencia de **dieciocho de junio del año dos mil veinticuatro**, ya que los testigos igualmente indicaron al dar contestación a las preguntas **quinta, sexta y séptima**, que no obstante las coactoras tenían la voluntad de renovar el contrato de arrendamiento al finalizar la vigencia del mismo, la demandada no tuvo disposición para hacerlo, por lo cual les consta que la voluntad de las coactoras era entonces terminar la relación contractual, atestes que resultan uniformes y coincidentes respecto a los hechos narrados por la parte demandante y que corroboran que la demandada tenía conocimiento de la voluntad de sus arrendadoras respecto a su deseo de firmar nuevo contrato o de terminar la relación arrendaticia que tenían, corroborando con su dicho además lo que se establece en la carta que le fue entregada por el Notario Público número 7 de este Municipio, a la arrendataria en fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintiuno, en el sentido de que si no se realizaba la renovación del contrato entonces debería desocupar el inmueble en un periodo de 60 días naturales, (que lleva implícito la

voluntad de las arrendadoras dar por terminado el contrato que por tiempo indefinido se tenía entre las partes).

Cabe destacar que el aviso a que se refiere el artículo 2352 del Código *ustantivo Civil, es la oposición más evidente de la voluntad del arrendador para que la arrendataria continúe con el uso y goce del inmueble arrendado, y además establecer una fecha límite para que la demandada desocupe el local comercial objeto de la litis, por tanto, al haberse abstenido la enjuiciada de desocupar dicho inmueble arrendado dentro del término de 60 días (dos meses) conforme al precepto legal invocado, nació el derecho de la parte actora para ejercitar las acciones correspondientes derivadas del contrato de arrendamiento de veintidós de septiembre de dos mil quince.

Y toda vez que de la fe de hechos antes reseñada, que adminiculada con las confesiones obtenidas tanto en los medios preparatorios exhibidos, así como al dar contestación a la demanda, y al omitir comparecer al desahogo de pruebas, que concatenadas a las testimoniales desahogadas en autos, se corrobora que dicha notificación se encuentra realizada de manera indubitable conforme a lo estatuido por el artículo 2352 del Código Civil, pues cumple con los requisitos necesarios para ello, creando certeza y convicción a la suscrita de que la demandada si tuvo pleno conocimiento de la voluntad de las arrendadoras ahora coactoras, de dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado en fecha veintidós de septiembre de dos mil quince, lo cual quedó demostrado en autos con el diverso caudal probatorio aportado por las accionantes, pues tal notificación se cumplió con los requisitos necesarios para que se actualizara la hipótesis normativa aplicable. Ilustra lo antes vertido, la siguiente tesis de jurisprudencia que a la letra indica:

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, TERMINACION DEL CONTRATO DE. REQUISITOS EXIGIBLES.

Los únicos requisitos que establece el artículo 2378 del Código Civil para que el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido se tenga por terminado, son: 1o. Que se de un aviso previo, con dos meses de anticipación. 2o. Que sea en forma indubitable. **Lenándose esos requisitos, el aviso es válido y produce la terminación del contrato**, aun cuando tal aviso se de a través de un mandatario legitimado por simple carta poder otorgada ante testigos, sin ratificación de firmas, pues para dar un aviso de esa naturaleza, no se necesita dicho requisito, porque es un asunto que no tiene cuantía, y para cumplir las exigencias del artículo 2378, no es necesario que se llene dicha formalidad.

3a.

Amparo directo 8159/63. José *abre Marroquín. 5 de julio de 1967. 5 votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas.

Instancia: Tercera *ala. **Fuente:** *emanario Judicial de la Federación, *exta

Por ende, visto que la parte actora, con las pruebas aportadas y valoradas, demostró que en fecha veintidós de septiembre del año dos mil quince, celebró con la moral demandada contrato de arrendamiento por el plazo de cinco años, respecto del inmueble ubicado en la **Colonia Madero (Cacho)** [REDACTED]

[REDACTED], **de esta ciudad**, que no obstante operó la tácita reconducción al término fijado en el mismo porque el arrendatario siguió ocupando el inmueble con el consentimiento del arrendador, el término pactado ha fenecido conforme a la notificación realizada el día trece de septiembre de dos mil veintidós en la que de forma indubitable las arrendadoras en esa ocasión, hicieron del conocimiento de la demandada mediante la fe de hechos ya valorada su voluntad de dar por terminado el arrendamiento pactado, así como el término para desocuparlo que era de dos meses, consecuentemente, se tiene por demostrados los hechos y elementos constitutivos de la acción deducida, por ende, se procede al estudio de las excepciones opuestas por la enjuiciada.

VI.- Estudio de las Excepciones.

I.- FALTA DE ACCION Y DE DERECHO. "...se opone desde una primera perspectiva por la negación genérica que se hace a los hechos y fundamente de la acción indemnizatoria que pretende la parte actora en su demanda.

Desde otra perspectiva, los presupuestos de procedencia de la acción que intenta la parte actora no quedan debidamente probados en tanto que no existe identidad entre las personas jurídicas que en su demanda trata como si fuese un simple cambio de denominación, ni mucho menos dicha identidad deba de tenerse por probada por el trato con las personas físicas, toda vez que por definición legal, las personas morales tienen patrimonio e identidad propia, además de distinto a las personas físicas que las constituyen... ..de manera que no existe razón legal para considerar que en este caso se trate de la misma persona jurídica denominada [REDACTED], [REDACTED]. DE

[REDACTED], y la que se identifica con la denominación de [REDACTED].

Desde otra perspectiva también resulta procedente la excepción de falta de acción y derecho, en tanto que, de las propias constancias exhibidas por la actora, concretamente los recibos de pago del arrendamiento extendidos a [REDACTED], se obtiene de manera clara que la relación de arrendamiento con esta última persona jurídica, de manera que la acción debió de haberse intentado directamente en contra de dicha persona moral de manera que la integración de la litis que en este caso se define por el acuerdo de admisión de demanda... ..pretende asimilar a mi representada con la anterior titular de los derechos de arrendataria sin que haya sido legalmente llamada a juicio...

También resulta procedente la excepción de falta de acción y de derecho, en tanto no se genera, mucho menos se demuestran, ninguno de los supuestos para dar por terminada la relación de arrendamiento, ya que la falta de "renovación física del contrato" puede constituir causa legal para ello, ni su falta es obstáculo para considerar la prórroga o extensión del arrendamiento, así como tampoco existe la causa eficiente para dar por terminado el arrendamiento por no existe notificación expresa de la voluntad de la arrendadora para dar por terminada la relación de arrendamiento."

Al efecto son inatendibles los argumentos sostenidos por la demandada, pues como se precisó al estudiar los elementos de la acción, la parte actora demostró la relación contractual existente entre los litigantes, con el contrato de arrendamiento de fecha veintidós de septiembre de dos mil quince, celebrado por [REDACTED] en calidad de arrendadoras con la moral [REDACTED], de [REDACTED], en su calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en Colonia Madero (Cacho) [REDACTED] en esta ciudad, sin que obste a lo anterior que la demandada se excepcione diciendo que [REDACTED], resulta ser una moral diferente a la que debió llamársele a juicio, siendo que como ya quedó acreditado al analizar los elementos de la acción, se demostró que la arrendataria original efectivamente es entidad distinta con patrimonio propio a la arrendataria actual, ya que existe el consentimiento tácito y expreso de [REDACTED] *. de [REDACTED], por conducto de su representante legal, con la confesión vertida al comparecer a absolver posiciones dentro de los medios preparatorios a juicio radicados

con expediente 342/2023 de este Juzgado, así como al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, y con la confesión ficta obtenida de la misma pasiva procesal al no haber comparecido a desahogar la confesional a su cargo en fecha dieciocho de junio de dos mil veinticuatro, y que por ende se le declaró confesa de las posiciones calificadas previamente de legales, probanzas ya valoradas que se corroboran con la propia comparecencia del apoderado legal de la moral [REDACTED], en defensa de los derechos de la moral referida, quien no obstante niega la relación jurídica con las actoras, dicha negativa se encuentra contradicha con la confesión lisa y llana que realizó al absolver posiciones en la diligencia de fecha veintiocho de mayo de dos mil veintitrés contenida en los autos de los medios preparatorios a juicio de los que se advierte que al dar contestación a las **posiciones 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 17** la ahora demandada admitió haber constituido una diversa sociedad y haber omitido realizar el cambio de nombre en el contrato de arrendamiento de fecha 22 de septiembre del 2015 no obstante haberse comprometido a realizar el aviso que prevén las cláusulas cuarta inciso A y quinta del documento básico de la acción, sin embargo reconoce la existencia de la relación de arrendamiento con la moral que representa al no realizar aclaración ni objeción dentro de la posición relativa a que la moral [REDACTED]. DE [REDACTED], es también conocido como [REDACTED] *. DE [REDACTED], tal como se lee textualmente de dichas posiciones y su respuesta que a la letra indican:

2.-QUE EN FECHA 22 DE *EPTIEMBRE DEL 2015, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], DE [REDACTED], TAMBIEN CONOCIDO COMO [REDACTED] [REDACTED], EN *U CARÁCTER DE ARRENDATARIO, FIRMO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA MADERO (CACHO) [REDACTED] CON DOMICILIO CONOCIDO COMO [REDACTED] [REDACTED] EN ESTA CIUDAD, EN EL CUAL TIENE CARÁCTER DE ARRENDATARIO (ESTA POSICION *E RELACIONA CON EL HECHO 2 DE MI ESCRITO INICIAL DE DEMANDA). Calificada de legal, contesto: *i.

3.-QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 22 DE *EPTIEMBRE DE 2015, TENIA UNA VIGENCIA DE 5 AÑOS, EL CUAL CONCLUIA EL DIA 22 DE *EPTIEMBRE DE 2020 (ESTA POSICION *E RELACIONA CON EL HECHO 2 DE MI ESCRITO INICIAL DE DEMANDA). Calificada de legal, contesto: *i.

8.-QUE MEDIANTE ESCRITURA [REDACTED] DE FECHA 08 DE *EPTIEMBRE DEL 2017 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NO. 9 DE ESTA CIUDAD, *E CONSTITUYO LA *OCIEDAD [REDACTED] [REDACTED], EN EL MENCIONADO INSTRUMENTO *E DESPRENDE COMO *OCIOS LOS CC. [REDACTED]

██████████, ██████████ Y ██████████
██████████. (ESTA POSICION *E RELACIONA CON EL HECHO 3 DE MI ESCRITO INICIAL DE DEMANDA). Calificada de legal, contestó: *i.

9.-QUE LOS CC. ██████████, ██████████
Y ██████████ *ON *OCIOS DE LA MORAL ██████████
██████████, ██████████. DE ██████████, **TAMBIEN CONOCIDO COMO**
██████████ ██████████. (ESTA POSICION *E RELACIONA CON LOS
HECHOS 1 Y 3 DE MI ESCRITO INICIAL DE DEMANDA). Calificada de legal, contesto:
*i.

10.-QUE LA PARTE ACTORA DENTRO DEL PRESENTE JUICIO, FIRMO CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO EN FECHA 22 DE *EPTIEMBRE DEL 2015, CON EL C. ██████████
██████████ EN *U CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE
██████████ ██████████, ██████████. DE ██████████, (ESTA POSICION *E
RELACIONA CON EL HECHO 4 DE MI ESCRITO INICIAL DE DEMANDA). Calificada de
legal, contesto: *i.

11.-QUE FUE OMISO EN REALIZAR EL CAMBIO DE NOMBRE DE LA MORAL EN
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 22 DE *EPTIEMBRE DEL 2015. (ESTA
POSICION *E RELACIONA CON EL HECHO 4 DE MI ESCRITO INICIAL DE DEMANDA.)
Calificada de legal, contesto: No, quiero decir **si se hizo el cambio**.

12.- QUE UNICAMENTE CAMBIARON LA DENOMINACION DE LA RAZON *OCIAL
A NOMBRE DE ██████████ ██████████, **EN EL DOMICILIO DEL**
INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO. (ESTA POSICION *E RELACIONA CON EL
HECHO 4 DE MI ESCRITO INICIAL DE DEMANDA). Calificada de legal, contesto: *i,
pero hubo aviso.

13.- QUE LA RELACION CONTRACTUAL ENTRE LAS PARTES CONTINUO *IN
INCONVENIENTE ALGUNO, DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE FECHA 22 DE *EPTIEMBRE DEL 2015 (ESTA POSICION *E
RELACIONA CON EL HECHO 4 DE MI ESCRITO INICIAL DE DEMANDA). Calificada de
legal, contesto: *i.

17.-QUE EXISTE UNA RELACION CONTRACTUAL DE ARRENDAMIENTO (ESTA
POSICION *E RELACIONA CON EL HECHO 4 DE MI ESCRITO INICIAL DE DEMANDA).
Calificada de legal, contesto: *i.

Robusteciéndose lo anterior con la confesión ficta obtenida durante el desahogo de la confesional ofrecida por la actora a cargo de la parte demandada en diligencia de fecha dieciocho de junio de dos mil veinticuatro, la cual ya fue valorada en autos, probanzas con pleno valor probatorio conforme a los artículos 396, 397, 400 y 402 del Código Procesal Civil, medios de convicción que adminiculados a la testimonial ofrecida por la misma accionante a cargo de ██████████
██████████, y desahogada en diligencia de fecha dieciocho de junio de dos mil veinticuatro, testigos que manifestaron conocer a ambas morales, y que el inmueble objeto de arrendamiento se encuentra ocupado por ██████████ ██████████

██████████., por lo que habiéndose reconocido el vínculo jurídico que une a las partes, así como que el contrato base de la acción se tornó en contrato por tiempo indefinido al haber finalizado y no celebrarse uno nuevo, se acreditó en autos el derecho que tiene el arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento conforme a lo establecido en los artículos 2352, 2360 y 2361 del Código Civil.

Ahora bien, si bien es cierto que el contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indefinido concluye con la notificación dada en forma indubitable al inquilino de conformidad a lo establecido por el artículo 2352 del Código Civil también lo es, que si el inquilino no desocupa dentro del término señalado para tal efecto, es factible demandar la declaración judicial de terminación de contrato con sus consecuencias inherentes, habida cuenta que, como lo ha sostenido la H. *suprema Corte de Justicia de la Nación, las sentencias declarativas tienen por objeto, como su nombre lo indica, la pura declaración de la existencia o inexistencia de un derecho, y, en el caso, de la existencia del derecho de dar por terminado el contrato, de ahí que resulte improcedente el argumento defensivo desde la primer perspectiva mencionada por el reo procesal.

Por cuanto a lo que menciona como su segunda perspectiva, pesa en contra del propio pasivo procesal el reconocimiento pleno que hace al contestar la demanda y en la propia excepción, de que de las constancias exhibidas por la actora, concretamente los recibos de pago del arrendamiento extendidos a ██████████ ██████████ ██████████., los cuales obran dentro de las actuaciones del expediente 342/2023 relativo a los medios preparatorios a juicio exhibidos por la actora, se aprecia que los recibos de arrendamiento que van de la foja 24 a la 53 son expedidos a favor de ██████████ ██████████ ██████████, de ██████████., y que a partir de la factura 222 visible a foja 54 de dichas actuaciones, aparecen a nombre de ██████████ ██████████., ello en virtud que para esa época ya se había constituido la moral prenombrada, y de ahí en adelante, todas las facturas otorgadas, ostentan el nombre de dicha moral, por lo cual tienen valor probatorio pleno en términos de lo establecido en los artículos 408, 411 Bis y 414 del Código de Procedimientos Civiles en vigor para acreditar que se constituyó nueva persona moral y continuó realizando el uso del inmueble arrendado y pagando las rentas correspondientes, como se advierte de las facturas fiscales obrantes de foja 54 a la 133 de las copias certificadas de los medios preparatorios

exhibidos con la demanda, por lo cual no es dable que ahora desconozca tanto la personalidad como legitimación de la accionante respecto del vínculo jurídico establecido entre las partes, máxime que pesa en su contra la confesión expresa al absolver posiciones calificadas de legales en audiencia celebrada el día veinticinco de mayo de dos mil veintitrés, como ya se mencionó, y que además exista confesión ficta derivada de su incomparecencia a absolver posiciones en el desahogo de la confesional a cargo de la moral demandada en fecha dieciocho de junio de dos mil veinticuatro, confesión de pleno valor probatorio en términos de los artículos 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles, lo que justifica la relación contractual de donde emana la obligación a cargo del pasivo procesal, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y por ende el derecho de la actora para demandar la terminación del contrato de arrendamiento base de la acción.

Por último, y en análisis del argumento defensivo relativo a que no se demuestran ninguno de los supuestos para dar por terminada la relación de arrendamiento, contrario a lo que sostiene el reo procesal, debe reiterarse lo que establecen los artículos 2360 y 2361 del Código Civil ya invocados a lo largo de este fallo, relativo a que el contrato objeto de juicio venció el veintidós de septiembre de dos mil veinte y al encontrarse vencido y continuar la arrendataria ahora, [REDACTED] [REDACTED], en el uso y goce del inmueble sin oposición del arrendador se convirtió en contrato por tiempo indefinido, el cual según el segundo de los preceptos legales invocados se dará por terminado a voluntad de cualquiera de las partes con aviso previo indubitable con dos meses de anticipación, por lo cual no resulta necesaria que exista una causa precisa como acontecería para el caso de demandarse la rescisión de contrato, lo cual no acontece en la especie, pues como se estableció en el estudio de los elementos de la acción, en la terminación de contrato solo se requiere acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, lo cual ya quedo demostrado en autos, y que se dio el aviso indubitable de la voluntad de las arrendadoras de dar por terminado el contrato que es de tiempo indefinido, lo cual de igual manera ya quedo acreditado en autos.

Reiterando que en audiencia celebrada el dieciocho de junio de dos mil veinticuatro, se declaró confesó al reo procesal respecto de los términos y condiciones del contrato base de la acción, así como al hecho de que en fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintiuno se

le notificó la voluntad de la arrendadora de dar por terminado el contrato de arrendamiento, solicitando la desocupación del inmueble objeto del mismo.

Por otra parte, el demandado, no obstante ofreció la prueba confesional a cargo del actor misma que le fue debidamente admitida en autos, durante la secuela procesal demostró la falta de interés en el desahogo de la misma, ya que de la diligencia de fecha dieciocho de junio de dos mil veinticuatro, se advierte que por virtud de su incomparecencia al desahogo de la probanza referida, se le tuvo por desistido de la prueba confesional y en esa tesitura, no obstante quedaba como carga procesal de dicho enjuiciado acreditar sus excepciones, lo cual no aconteció en la especie toda vez que se reitera que no allegó medio de convicción alguno que sustentara sus argumentos defensivos y ante la ausencia de caudal probatorio fehaciente, se concluye que se incumplió por parte de la demandada con la carga procesal que le impone el artículo 277 del Código Procesal Civil a fin de demostrar las excepciones que hizo valer y por tanto resultan improcedentes para desvirtuar los elementos de la acción.

VI. Con base en lo anterior, es procedente declarar la terminación del contrato de arrendamiento de fecha veintidós de septiembre de dos mil quince celebrado entre los litigantes, de igual forma se decreta la liberación de obligaciones a cargo del actor a partir del día diecinueve de septiembre de dos mil veintiuno, fecha en que se notificó mediante fedatario público a la demandada la voluntad de ambas arrendadoras de dar por terminado el contrato base de la acción. *in perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2303 del Código Civil que establece: "El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada". Resultan aplicables las siguientes ejecutorias.

Novena Época
Instancia: Primera *ala
Fuente: *emanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXII, Diciembre de 2005
Tesis: 1a./J. 146/2005
Página: 63

ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, *ON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA. La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral, en el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados,

dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil. Por otro lado, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

Contradicción de tesis 46/2005-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Décimo y Décimo Tercero, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 24 de agosto de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan N. *ilva Meza. *ecretario: Pedro Arroyo *oto.

Por tanto, deberá condenarse a la parte demandada a realizar la restitución del inmueble arrendado, ubicado en la **Colonia Madero (Cacho)**, [REDACTED]

[REDACTED] sin perjuicio que conforme a lo establecido en el artículo 2303 del Código Civil deberá seguir pagando las rentas pactadas y los servicios que genera el uso del inmueble hasta la total desocupación del mismo.

VII. Costas. De conformidad con el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, en su momento deberá condenarse a la demandada a pagar a favor de la actora los gastos y costas generados en esta instancia y que legalmente se cuantifiquen en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en los artículos 475, 476, 477, 480, 490 y 498 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

Resuelve

Primero. Ha sido procedente la vía **sumaria civil** de terminación de contrato de arrendamiento seguida en el presente juicio, en donde las coactoras [REDACTED] probaron los hechos y elementos constitutivos de la acción, y la demandada [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], de [REDACTED], no justificó los de sus excepciones y [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], de R. L. de C. V. no se encuentra legitimado pasivamente.

Segundo. *e declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de fecha **veintidós de septiembre de dos mil quince**, celebrado por [REDACTED], en su calidad de arrendadoras, y [REDACTED], de [REDACTED], arrendataria primigenia hoy *. de [REDACTED], respecto del inmueble ubicado en la **Colonia Madero (Cacho)**, [REDACTED].

Tercero. *e declara que las partes se han liberado de las obligaciones que emanan del contrato terminado, sin perjuicio de lo que señala el artículo 2303 del Código Civil, relativo a la obligación de seguir pagando las rentas generadas hasta la total desocupación del inmueble.

Cuarto. *e condena a la demandada [REDACTED], de [REDACTED], a restituir el uso y goce del inmueble objeto del arrendamiento realizando la desocupación y entrega material y jurídica a la parte actora [REDACTED] del bien inmueble ubicado en la **Colonia Madero (Cacho)**, [REDACTED].

Quinto. *e condena a [REDACTED], de [REDACTED], a pagar a favor de [REDACTED] los gastos y costas generados en la presente instancia, y que en ejecución de sentencia se cuantifiquen y justifiquen en términos del artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles.

Sexto. *e concede a la parte demandada [REDACTED], de [REDACTED], una vez que cause ejecutoria la presente resolución, un plazo de **cinco días** para dar cumplimiento voluntario al presente fallo definitivo en términos del artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles.

Séptimo. *e absuelve a [REDACTED], de R. L. de C. V. de las prestaciones reclamadas.

Notifíquese personalmente. Así definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente la **C. Juez *éptimo Civil, Licenciada Norma Angélica Nila González**, ante su *ecretaria de **Acuerdos Licenciada Concepción Azuara González**, 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.

NANG/Cag.

En el número 14914 del Boletín Judicial de fecha 10/01/2025 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.

En 13/01/2025 a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número 14914 del Boletín Judicial de fecha 10/01/2025. CONSTE.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS