

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL
TECATE, BAJA CALIFORNIA**

**TECATE, BAJA CALIFORNIA, A VEINTIOCHO DE FEBRERO DE
DOS MIL VEINTICINCO.**

V I S T O S; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **1245/2024**, relativo al juicio **VÍA DE APREMIO EJECUCIÓN DE CONVENIO** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

R E S U L T A N D O S:

1.- Por escrito presentado el día cinco de noviembre de dos mil veinticuatro, compareció ante este Juzgado la **C. [REDACTED]** demandando en la **vía de apremio, ejecución de convenio** a [REDACTED], a fin de que se declare por sentencia firme la ejecución del convenio celebrado entre las partes el día once de octubre de dos mil veinticuatro, ante el Director del Centro Estatal de Justicia Alternativa del Poder Judicial del Estado de Baja California, así como las restantes prestaciones señaladas; manifestó como hechos los en él contenidos, que fundaron en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas mediante proveído de fecha seis de noviembre de dos mil veinticuatro, se ordenó emplazar a la demandada, circunstancia que se materializó en forma personal, tal y como se desprende del razonamiento actuarial obrante a foja 12 del sumario, seguidamente y al no haber comparecido la pasivo procesal, ante presencial judicial dentro del término legal

conferido a efecto de dar contestación a la demanda incoada en su contra, por proveído que antecede se decretó la rebeldía en que incurrió con sus consecuencias legales y se ordenó citar a las partes para oír sentencia definitiva, misma que hoy se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la Tesis de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye: -

COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS. *Cuando 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. Sin 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. Si 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 absoluta, 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 principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California y 46 de la Ley de Justicia Alternativa del para el Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedo justificada su legitimación en la causa; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman

satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.-

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídica procesal* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento de la parte demandada y que la vía procesal seleccionada por la enjuiciante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose esta juzgadora al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella*, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada a la parte demandada.- Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma que a la letra reza:

SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.

Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una

determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutive de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

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

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

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

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

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

IV.- Asentado lo anterior, tenemos que son aplicables al caso en estudio los artículos **486, 487 y 492**, del Código de Procedimientos Civiles, mismos que en a la letra dicen:

ARTICULO 486.- *Procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por terceros que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea. **Esta disposición será aplicable en la ejecución de convenios celebrados ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa**, la Procuraduría Federal del Consumidor y tratándose de laudos emitidos por dicha Procuraduría.*

ARTICULO 487.- *La ejecución de sentencia que haya causado ejecutoria o que deba llevarse adelante por estar otorgada ya la fianza correspondiente, se hará por el Juez que hubiere conocido del negocio en primera instancia. La ejecución de los autos firmes, que resuelvan un incidente, queda a cargo del Juez que conozca del principal. La ejecución de los convenios celebrados en juicio, se hará por el Juez que conozca del negocio en que tuvieron lugar, pero no procede en la vía de apremio, si no consta en escritura pública o judicialmente en autos.*

ARTICULO 492.- *Cuando se pida la ejecución de sentencia, el Juez señalará al deudor el término improrrogable de cinco días para que la cumpla, si en ella no se hubiere fijado algún término para ese efecto.*

Asimismo, lo establecido en el artículo 46 de la Ley de

Justicia Alternativa para el Estado de Baja California, el cual, en lo que interesa dice:

ARTÍCULO 46.- *Los convenios celebrados serán definitivos y tendrán la categoría de cosa juzgada una vez que sean ratificados y autorizados de acuerdo a lo previsto en la presente Ley, por el Director del Centro o en su caso por el Subdirector o el Coordinador de la sede u oficina regional correspondiente cuando así le sea previamente autorizado por el Director. **El cumplimiento forzoso del convenio se solicitará al Juez competente en vía de ejecución de sentencia.***

V.- A fin de justificar lo peticionado la parte actora acompañó a su escrito inicial de demanda el convenio celebrado entre las partes el día once de octubre de dos mil veinticuatro ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa del Poder Judicial del Estado de Baja California; solicitando, medularmente: “...la desocupación del inmueble materia de tal convenio en los términos de la cláusula TERCERA del convenio celebrado...”.

Realizando su petición ante Juez competente para conocer del negocio, por así determinarlo expresamente la Ley Adjetiva Civil, como la Ley de Justicia Alternativa para el Estado de Baja California; asimismo, se encuentra colmado el supuesto a que refiere el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles, pues habiéndose admitido la demanda se emplazó y corrió traslado a la demandada para que dentro del término de **CINCO DÍAS**, manifestara el cumplimiento dado al convenio celebrado con la parte actora y que obra judicialmente en autos, quedando debidamente apercebida que en caso de no hacerlo así se procedería a la ejecución forzosa del mismo.

VI.- En el caso la actora apoya sus peticiones en los hechos que se exponen a continuación:

“...1.- La hoy actora [REDACTED] y [REDACTED] celebramos un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en [REDACTED] en esta municipalidad de Tecate, Baja California.

2.- Ante la falta de pagos y problemáticas para la desocupación del inmueble, la hoy actora [REDACTED] y [REDACTED] celebramos un convenio celebrado y ratificado ante el CENTRO ESTATAL DE JUSTICIA ALTERNATIVA, el cual fue aprobado en los términos expuestos y se condenó a las partes a estar y pasar por él como si se tratase de sentencia ejecutoriada pasada por autoridad de cosa juzgada.

3.- Las partes acordamos en tal convenio, en la cláusula TERCERA, que [REDACTED] estaba obligada a desocupar el inmueble, de forma en que la suscrita está facultada para exigir la ejecución forzosa del convenio, siendo en este caso requerida la desocupación del inmueble materia del presente convenio.

4.- Toda vez que a la fecha [REDACTED] no ha desocupado mi inmueble y ante el temor de que subarrende la propiedad o bien ceda posesión del inmueble a un tercero, solicito que ordene la ejecución forzosa de la desocupación del inmueble objeto del CONVENIO con calidad de sentencia ofertado como anexo, girando oficios dirigidos a la DIRECCIÓN DE SEGURIDAD PÚBLICA DE TECATE, BAJA CALIFORNIA para ejecutar tal desocupación del inmueble, así como la orden de romper de chapas, cerraduras y todo lo que fuese obstáculo para el desahogo de la diligencia...”

VII.- Desprendiéndose de las actuaciones que en fecha once de octubre de dos mil veinticuatro, las partes acudieron al Centro Estatal de Justicia Alternativa a fin de dirimir la controversia surgida entre ellos respecto al contrato de arrendamiento celebrado, logrando dicho fin mediante convenio judicial, el cual fue suscrito por los conciliados (parte actora y demandada en el presente juicio), elevándose el mismo a categoría de cosa juzgada, actuaciones que de acuerdo al artículo 407 del Código de Procedimientos Civiles, son de valor probatorio pleno.

VIII.- Con dichos antecedentes, conforme la apreciación de quien resuelve, se considera que la parte demandada [REDACTED], ha incumplido con el convenio celebrado con la accionante ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa, pues aunado a lo antes expuesto se advierte que de autos se reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y

266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente:

“Artículo 261.- El demandado formulará la contestación refiriéndose a las peticiones y a cada uno de los hechos aducidos por el actor en la demanda; confirmándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser hechos propios. Cuando el demandado aduzca hechos incompatibles con los referidos por el actor en la demanda, se tendrá como negativa de estos últimos. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia.** El demandado podrá exponer lo que le convenga respecto a los puntos de hecho y de derecho contenidos en la demanda.

Las excepciones que tenga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que fueren supervinientes.

En la misma contestación el demandado puede hacer valer la compensación y la reconvencción.

Si se opusiere como única excepción la de cosa juzgada, a petición del demandado se podrá continuar y decidir el pleito sumariamente.

Artículo 266.- En el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia,** salvo lo previsto en la parte final del artículo 267 para los casos en que se afectan las relaciones familiares o el estado civil de las personas.”

Por ende, dicho silencio de la enjuiciada, al no haberse contestado los hechos del escrito de demanda ya transcritos, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias –por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, por lo que constriñen a la suscrita juzgadora a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, máxime que se trata de hechos propios, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo, es por los que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna, acreditándose así el primer elemento de la acción

deducida en autos; Resultan aplicables los siguientes precedentes judiciales que a la letra dicen respectivamente. -

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU 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 Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

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

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

SILENCIO QUE SE GUARDA EN RELACIÓN CON HECHOS QUE PERJUDICAN. PARA IDENTIFICARSE COMO UN ACTO JURÍDICO PROCESAL OMISIVO, SE REQUIERE QUE ASÍ LO DISPONGA LA LEY.

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de

información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a. /J. 36/97

Contradicción de tesis 81/96. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de agosto de 1997. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juventino V. Castro y Castro y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jorge H. Benítez Pimenta.

Tesis de jurisprudencia 36/97. Aprobada por la Primera Sala de este alto tribunal, en sesión de diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo, previo aviso a la Presidencia.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia.**

Ahora bien, del multicitado convenio tenemos que la demandada en la **cláusula primera** se obligó a tener por rescindido el contrato de arrendamiento celebrado, así como a regular el pago de rentas y servicios públicos ante la Comisión Federal de electricidad y la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana.

Asimismo en la **cláusula segunda** se pactó que los mediadores se obligaron a restituir al solicitante mediando la

posesión material y jurídica del bien inmueble materia del presente juicio, el día *veinticinco de octubre del año dos mil veinticuatro* a las *diecisiete horas*, en las mismas condiciones en que les fue otorgado, limpio, desocupado, sin daños materiales más que los correspondientes al desgaste causado por el uso natural, así como a entregarle las llaves de las cerraduras y candados de la propiedad que estén en su poder.

Conforme a la **cláusula tercera**, la invitada conciliada se obliga a pagar al solicitante mediada la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] por concepto del pago de las rentas vencidas y no pagadas que corresponde a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre de dos mil veintitrés, así como enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de dos mil veinticuatro; siempre y cuando se desocupara el inmueble en fecha *veinticinco de octubre del año dos mil veinticuatro* a las *diecisiete horas*, de lo contrario se puede exigir la desocupación del inmueble además del pago de rentas vencidas, **así como el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones pactadas a cargo de la invitada conciliada.**

En relación a la **cláusula cuarta**, la invitada conciliada se obliga a pagar en tiempo y forma el consumo de energía eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad y el consumo de agua potable ante la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, y a entregar el día de la entrega física del inmueble arrendado los recibos originales en los que conste el pago efectuado.

En la **cláusula quinta**, se obligan que en caso de no cumplir puntualmente con la obligación de pago contenida en la cláusula tercera, los invitados mediados, se obligan a pagar

al solicitante mediado un interés moratorio a razón del 5% (cinco por ciento) mensual como pena convencional sobre la cantidad pendiente de pago descrita en la cláusula tercera, hasta la total desocupación y entrega material del inmueble.

IX.- Bajo el anterior contexto, la Suscrita Juzgadora, considera procedente la ejecución del convenio judicial en los términos indicados por la actora, toda vez que la parte demandada no acreditó haber cumplido con su obligación de pago en los términos pactados en el convenio judicial de referencia en virtud de no haber comparecido a dar contestación a la demanda interpuesta en su contra.

Se afirma lo anterior, toda vez que es de explorado derecho que la carga de la prueba de haber cumplido con su obligación corresponde probarlo al obligado y no a la parte actora, tal y como lo estatuye el numeral 1769 del Código Civil, ya que se trata de un hecho negativo de imposible demostración, sin embargo en la especie, como ya se ha venido reiterando, existe confesión ficta de la demandada, al no haber comparecido a dar contestación de la demanda, y en consecuencia, al no haber ofrecido las pruebas pertinentes para desvirtuar lo pretendido por la accionante, por lo que se reitera la procedencia de la ejecución del convenio judicial; resulta aplicable la siguientes tesis:

PAGO O CUMPLIMIENTO.- CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. XIX, Pag. 173. A.D. 2020/58. Castro Osnaya. 5 votos. Vol. XIX, Pag. 173 A.D. 3174/58. Jorge Sayeg K. 5 votos. Vol. XXII, Pag. 329. A.D. 5381/57. Tomas Kasuki. 5 votos. Vol. XXIV, Pag. 149. A.D. 7100/58. Raquel Anaya Vda. De Serrano. Mayoría de 4 votos. Vol. LXVIII, Pag. 35. A.D. 2118/62. Luz García Lares Suc. 5 votos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, de conformidad con lo establecido por los artículos 80, 81, 82, 83,

84, 85, 86, 433, y demás relativos y procedentes del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse, y se

RESUELVE:

PRIMERO.- Se declara procedente en la vía de apremio, la ejecución del convenio judicial celebrado en autos, toda vez que [REDACTED], no justificó el cumplimiento dado al mismo.

SEGUNDO.- Se ordena la ejecución del convenio celebrado por las partes, toda vez que la demandada no acreditó el cumplimiento, y toda vez que ha transcurrido el término a que refiere la cláusula primera del mencionado convenio, se **DECLARA** judicialmente terminado por rescisión el contrato de arrendamiento celebrado el día once de octubre de dos mil veinticuatro entre las partes.

TERCERO.- Se **CONDENA** a la demandada [REDACTED], a la **RESTITUCIÓN** y **DESOCUPACIÓN** del inmueble ubicado en [REDACTED], a favor de la parte actora [REDACTED].

CUARTO.- Se **CONDENA** a la pasivo procesal [REDACTED], al **PAGO** a favor de la actora [REDACTED], por la cantidad de [REDACTED], por concepto de rentas vencidas y no pagadas que corresponden a los meses de de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre noviembre y diciembre de dos mil veintitrés, así como enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de dos mil veinticuatro, conforme a lo establecido en la cláusula tercera del convenio celebrado; mas

las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado.

Asimismo, al **PAGO** a favor de la parte actora [REDACTED], por concepto de interés moratorio a razón del 5% (cinco por ciento) mensual, sobre el saldo insoluto que legalmente se justifique en ejecución de sentencia.

QUINTO.- Se **CONDENA** a la parte demandada [REDACTED], al pago del adeudo generado ante la Comisión Federal de Electricidad y el consumo de agua potable ante la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, que se genere hasta la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble al solicitante mediado que legalmente se justifique en ejecución de sentencia, por así haberse convenido por las partes en la cláusula IV del mismo.

SEXTO.- Se concede a la demandadas un término de **CINCO DIAS**, contados a partir del siguiente al en que cause ejecutoria la presente resolución, para que dé cumplimiento voluntario, apercibido que de no hacerlo así se procederá a la ejecución forzosa del presente fallo definitivo.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente la **C. JUEZA DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL POR MINISTERIO DE LEY, DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA**, de conformidad con lo establecido por los artículos 74 y 76 de la ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, **LICENCIADA MARTHA ELENA GONZALEZ ZAVALA**, ante su **Secretaria de Acuerdos LICENCIADA ANA YAHELLI BASILIO PEREZ**, con quién actúa 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.

AYBP

En el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____ se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En _____ a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____. CONSTE.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS