

Ensenada, Baja California, a seis de noviembre de dos mil veinticuatro.

Vistos para dictar **sentencia definitiva** en los autos del juicio Sumario de Desahucio promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], tramitado bajo **expediente número 00285/2023-A**, y;

Resultando.-

I.- Que por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia de este Partido Judicial con fecha veintisiete de abril de dos mil veintitrés, compareció [REDACTED], en su carácter de parte actora, demandando en la vía sumaria de desahucio a [REDACTED], por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones que se transcriben:

"... A) La declaración judicial de que el contrato de arrendamiento que las parte tenemos celebrado ha sido rescindido por causas imputables al demandado.

B) En consecuencia la desocupación y entrega física y jurídica del inmueble que se le dio en arrendamiento.

C) Por el pago de la cantidad de \$60,000.00 pesos (SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) por concepto de las rentas correspondientes a los meses de Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2022, así como Enero, Febrero, Marzo y Abril de 2023.

D) El pago del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO sobre el importe de cada uno de los meses de renta adeudadas, así como los que se continúen venciendo hasta la total solución del presente juicio.

E) El pago de las rentas que se continúen venciendo a partir de la presentación de esta demanda hasta la total solución de la misma.

F) El pago de la que se genere por concepto de intereses moratorios estipulados en el contrato de arrendamiento base de la acción, equivalente al 3% diario hasta el momento en que se realice el pago del importe de las rentas adeudadas.

G) El pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio....."

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, mismos que en este apartado se tienen por reproducidos por economía procesal, fundó su demanda en derecho y acompañó como documentos fundatorios de su acción los que corren agregados a fojas de la 5 a 10 de autos; Por auto de fecha veintiocho de abril de dos mil veintitrés, se dio curso a la instancia en la vía y forma propuesta, ordenándose requerir a la parte demandada para que en el acto de la diligencia justificara con el recibo respectivo estar al corriente en el pago de las rentas y en caso de no hacerlo deberá prevenirlo para que dentro del término de cuarenta días

proceda a desocupar el inmueble arrendado apercibido de lanzamiento a su costa si no la efectúa, procediendo a embargar bienes de su propiedad que alcancen a cubrir las pensiones insolutas, ordenándose emplazarle para que en el término de cinco días ocurriera ante este Juzgado a oponer las excepciones que tuviere que hacer valer; Mediante diligencia actuarial de fecha veintinueve de mayo de dos mil veintitrés, se emplazó a la parte demandada en los términos de ley; Por escrito presentado con fecha cinco de junio de dos mil veintitrés compareció el citado demandado dando contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo excepciones y defensas en los términos de su escrito; Por auto de fecha dieciséis de junio de dos mil veintitrés se tuvo al demandado dando contestación a la demandad entablada en su contra, ordenándose suspender el procedimiento hasta en tanto se resuelva la excepción de incompetencia de la materia hecha valer por el demandado, la cual fue declarada infundada por los motivos descritos en la resolución correspondiente; De igual manera en fecha cuatro de marzo de dos mil veintitrés se ordenó suspender el procedimiento por la excepción de conexidad de causa opuesta, declarando improcedente por los motivos señalados en la interlocutoria de fecha nueve de julio de dos mil veinticuatro; Por auto de fecha dos de agosto se resolvió sobre las pruebas ofrecidas en autos, señalándose fecha para el desahogo de las mismas; Y llevado que fue el juicio, y desahogadas las pruebas antes citadas, se pasó a la etapa de alegatos, y finalmente se citó a las partes para oír la sentencia definitiva correspondiente, misma que es dictada conforme a los siguientes;

Considerandos.-

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1º, 2º y 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como los artículos 144, 146, 157 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

II.- La vía sumaria de desahucio elegida por la parte actora es la correcta, toda vez que se promovió el presente juicio en términos de los artículos 424 fracción III y 475 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

III.- Ahora bien, conforme a lo que dispone el artículo 277 del Código

de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el actor debe de probar su acción y la parte demandada sus excepciones, la parte actora deberá probar conforme a lo dispuesto por el artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles, los siguientes elementos constitutivos de su acción:

1) *La existencia de la relación contractual de arrendamiento a que hace referencia la parte actora.*

2) *Que el inquilino, ahora parte demandada, haya faltado al pago de más de dos mensualidades de renta.*

El **primer elemento** de la acción intentada, ha quedado debidamente acreditado en autos con el siguiente medio de prueba:

a) Documental privada que obra agregada en autos a fojas de la 5 a la 10 consistente en contrato de arrendamiento, mismo que se tiene por reproducido en éste apartado como si a la letra se insertase, en aras del principio de economía procesal, de cuyo contenido se advierte en esencia que, *éste fue celebrada por [REDACTED] como arrendador, y de otra parte como arrendatario el hoy demandado [REDACTED], respecto al inmueble que se encuentra ubicado en la [REDACTED] de ésta ciudad; Que el precio mensual pactado por concepto de arrendamiento es la cantidad de \$6,000.00 pesos pagaderos en mensualidades adelantadas; Que el contrato tenía un vigencia de 6 meses; Que el inquilino recibe el inmueble arrendado a su entera satisfacción.*

Documental privada que además, al no haber sido objetada por la parte demandada, se tiene por reconocida como si expresamente se hubiera reconocido, por lo que se le concede valor probatorio para los efectos consignados en la misma, conforme a lo dispuesto por los artículos 330, 407 y 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

b) Confesión expresa efectuada por la parte demandada al dar contestación al hecho marcado con el número 1, como se desprende a fojas 19 de autos, lo que en aras del principio de economía procesal, se tiene por reproducido en este apartado como si a la letra se insertara, probanza que hace prueba plena en términos de los artículos 266, 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

c) Confesional a cargo del demandado [REDACTED], desahogada en audiencia de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinticuatro, misma que se encuentra digitalizada en el expediente electrónico, al tenor de las posiciones previamente calificadas de legales que se contienen en el pliego que obra visible a fojas 71 de autos, probanza que beneficia los intereses de la oferente, ya que de la misma se advierte que dada la incomparecencia del demandado, se le declaró confeso de dichas posiciones, la cual adquiere valor pleno para efectos de los hechos confesados y desde luego para el elemento en estudio conforme a los artículos 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles.

Probanzas que valoradas en la justa dimensión que ha quedado precisada y adminiculadas entre sí, son suficientes y eficaces para efectos de tener por acreditado el primero de los elementos de la acción ejercitada, es decir la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Por lo que hace al **segundo elemento** que conforma la acción ejercitada, que a saber lo es la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, también se demostró plenamente en autos, toda vez que se reclama la falta de pago o incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato antes referido, por lo que al ser un hecho negativo, a la parte demandada correspondía acreditar que se encontraba al corriente en el pago de las prestaciones reclamadas en su contra conforme al artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo que no aconteció así.

Se afirma ello ya que al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, la parte demandada opuso como excepciones de su parte las que por su rubro se identifican de la siguiente manera:

"... 1.- Incompetencia en razón de materia.-...; 2.- Conexidad de la causa.-...; 3.- Improcedencia diversas prestaciones.-...; 4.- Falta de acción y derecho.-...;"

Excepciones cuyos contenidos totales en aras del principio de economía procesal, se tiene por reproducido en este apartado como si a la letra se insertara, siendo que en el caso que las dos primeras, se declararon improcedentes por los motivos y consideraciones que han quedado resueltas, misma suerte que corren las diversas, ya que para acreditar las mismas, se advierte que la parte demandada ofreció los

siguientes medios de pruebas que se describen y analizan a continuación:

a) *Confesional a cargo del actor* [REDACTED]; b) *Declaración de parte a cargo del actor* [REDACTED]; c) *Testimoniales a cargo de* [REDACTED].

Sin embargo, consta en el presente juicio que mediante audiencia de fecha veintitrés de octubre de dos mil veinticuatro, señalada para el desahogo de las pruebas ofrecidas y admitidas a las partes, se tuvo a la parte demandada desistiéndose en su perjuicio de las probanzas ofrecidas de su parte.

Por lo anterior, resulta evidente que la demandada no cuenta con medio de prueba alguno para acreditar sus excepciones, lo que las genera improcedentes e infundadas, aunado a que no logra desvirtuar ni de manera indiciaria lo acreditado por la parte actora, a quien le arroja la carga de la prueba.

En dicho sentido, se encuentra probado el incumplimiento que aduce el actor por parte del arrendatario, hoy demandado, toda vez que no logró excepcionarse, *por lo que en el caso en particular, se tiene por acreditado el segundo de los elementos de la acción en estudio, generándose desde luego la procedencia de la misma.*

IV.- En consecuencia, se decreta el desahucio y se condena a la parte demandada, [REDACTED], a la desocupación y entrega definitiva en favor de la parte actora, [REDACTED], del inmueble objeto del presente juicio, que conforme al contrato base de la acción, ubicado en [REDACTED] de ésta ciudad.

Máxime que a la fecha de la presente resolución, ya transcurrió el término concedido para la desocupación voluntaria de conformidad al artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

V.- De igual forma, se condena a la parte demandada [REDACTED], a pagar en favor de la parte actora [REDACTED], la cantidad de \$60,000.00 m.n. (Sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de rentas reclamadas vencidas y no pagadas, mismas que comprenden los periodos de julio a diciembre de 2022 y de enero a abril de

2023, a razón de \$6,000.00 m.n. (Seis mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por cada mensualidad, mas el impuesto al valor agregado que cada una de las mensualidades genere, conforme a lo pactado en la clausula segunda del contrato base de la acción, más las mensualidades e impuesto referido que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega al actor, del inmueble materia del presente juicio, mismas que deberán ser liquidadas en el incidente respectivo.

VI.- No se entra al estudio de la prestación solicitada bajo el *inciso F*), consistente en el pago de la cantidad que se genere por concepto de intereses moratorios estipulados en el contrato de arrendamiento base de la acción, equivalente al 3% diario hasta el momento que se realice al pago del importe de las rentas adeudadas, máxime considerando que del artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en su primer párrafo, establece que el juicio sumario de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por la falta de pago de dos o más mensualidades, de lo que se desprende que la prestación que se persigue con dicho juicio especial es la desocupación del inmueble por dicha causa, permitiendo además que se reclame el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento, prestaciones que también se encuentran determinadas en los artículos 478 y 481 del citado cuerpo legal, ya que permiten la terminación de la providencia o diligencia de lanzamiento cuando el arrendatario cubra las rentas adeudadas, sin que los preceptos legales contenidos en el Capítulo IV del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado, relativos al juicio sumario de desahucio permitan el reclamar prestaciones diversas a las antes mencionadas, por lo que la función jurisdiccional de la Suscrita se encuentra limitada a resolver únicamente si se demostraron o no las excepciones, y en su caso, sobre el lanzamiento y el pago al actor de las rentas vencidas y que se sigan venciendo hasta la fecha en que se verifique el lanzamiento, y no sobre diversas prestaciones, razón por la cual no se entra al estudio de las prestaciones anteriormente señaladas, ni mucho menos se resuelve sobre la procedencia o no de la misma, y en consecuencia se le dejan a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que conforme a derecho proceda, resultando aplicable el siguiente criterio pronunciado con fecha veintiuno de abril de mil novecientos noventa y nueve, por el Pleno del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, publicado en el Boletín Judicial del Estado Número 9,321, de fecha 23 de Abril de 1999, que de acuerdo al 289 de la Ley

Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, resulta obligatorio para la Suscrita, que a la letra establece:

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

VII.- En virtud de que la presente resolución resulta adversa a la parte demandada, para el caso de que no hayan dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 478 del Código de Procedimientos Civiles Vigente y encontrándose satisfechos los requisitos que establece el artículo 141 del mismo Ordenamiento legal, se condena a ésta al pago de los gastos y costas que se le hayan causado a la parte actora en el juicio en que se actúa, mismas que deberán regularse en el incidente respectivo.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 80, 81, 86, 144, 277 475, 476, 480 y relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, en relación con los artículos 2272, 2273 y demás aplicables del Código Civil vigente en el Estado, es de resolver y se;

Resuelve.-

Primero.- La suscrita es competente para conocer y resolver del presente Juicio, asimismo ha sido declarada procedente la vía Sumaria de Desahucio, al igual que ha quedado acreditada la personalidad de las partes al haber comparecido a juicio.

Segundo.- La parte actora [REDACTED], probó los elementos constitutivos de su acción, y por el contrario, la parte demandada [REDACTED], no acreditó sus excepciones, en consecuencia;

Tercero.- Se decreta el desahucio y se condena a la parte demandada [REDACTED], a la desocupación y entrega definitiva en favor de la parte actora [REDACTED] del inmueble objeto del presente juicio, ubicado en [REDACTED] de ésta ciudad.

Cuarto.- Se condena a la parte demandada [REDACTED], a pagar en favor de la parte actora [REDACTED], la cantidad de \$60,000.00 (Sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de rentas reclamadas vencidas y no pagadas, mismas que comprenden los periodos de julio a diciembre de 2022 y de enero a abril de 2023, a razón de \$6,000.00 m.n. (Seis mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por cada mensualidad, mas el Impuesto al Valor Agregado que cada una de dichas mensualidades haya generado, conforme a lo pactado en la clausula segunda del contrato base de la acción, más las mensualidades que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega al actor, del inmueble materia del presente juicio, mismas que deberán ser liquidadas en el incidente respectivo.

Quinto.- No se entra al estudio de la prestación reclamada bajo inciso F), por los motivos y fundamentos que han quedado precisados en la parte considerativa de la presente resolución, dejándole a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma que conforme a derecho proceda.

Sexto.- Para el caso de que la demandada no haya dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 478 del Código de Procedimientos Civiles Vigente y encontrándose satisfechos los requisitos que establece el artículo 141 del mismo Ordenamiento legal, se condena a ésta al pago de los gastos y costas que el presente juicio le haya ocasionado a la parte actora, mismos que deberán regularse conforme a derecho.

Notifíquese personalmente.

Así, definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente

la Juez Segundo de lo Civil de este Partido Judicial, **Licenciada Claudia Berenice Oviedo Bedolla**, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada Miriam Villa Santana**, 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.

Expediente número.-00285/2023-A

CBOB/gr*

En el número **14,888** del Boletín Judicial de fecha **11 de noviembre de 2024** se hizo la publicación de Ley. DOY FE. -