

Ensenada, Baja California a tres de marzo de dos mil veinticinco.

**VISTOS** los autos para dictar **sentencia definitiva** en el expediente número **783/2024** relativo al juicio **Sumario Civil (terminación de contrato de arrendamiento)** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y

### **RESULTANDO**

Que por escrito presentado en fecha veintiséis de septiembre del dos mil veinticuatro, ante Oficialía de Partes Común, de los Juzgados de Primera Instancia en éste Partido Judicial y turnado a este Juzgado, compareció [REDACTED], demandando en la vía **sumaria civil** a [REDACTED] por las siguientes prestaciones:

- A. La rescisión y terminación del contrato materia del presente juicio, así como la desocupación y entrega del bien inmueble materia del presente juicio, ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] de esta ciudad Ensenada, Baja California, por las consideraciones que se detallan en el capítulo de hechos correspondiente.*
- B. El pago de las rentas correspondientes al mes de septiembre del año 2024, más las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio, a razón de \$5,100.00 m.n. (cinco mil cien pesos 00/100 moneda nacional) por cada mes; así como el pago del interés legal vigente en la región, por haber incurrido en mora dicho arrendamiento.*
- C. El pago de los servicios de energía eléctrica (CFE), agua potable (CESPE), correspondientes a los meses de agosto y septiembre del año 2024, más los que se sigan venciendo y acumulando hasta la total terminación del presente juicio, a razón de \$2,899.00 pesos moneda nacional (dos mil ochocientos noventa y nueve pesos 00/100 moneda nacional) y \$957.00 pesos moneda nacional (novecientos cincuenta y siete pesos 00/100 moneda nacional), respectivamente, siendo el recibo de energía eléctrica cada dos meses y el recibo de agua potable por cada mes, anexando a la presente comprobante de los servicios antes mencionados.*
- D. El pago de los daños ocasionados al inmueble materia del presente juicio, a razón de \$3,510.00 pesos (tres mil quinientos diez pesos 00/100 moneda nacional), lo anterior lo describiré en el capítulo respectivo de hechos, más los daños que se sigan generando hasta la entrega del inmueble materia del presente juicio.*
- E. El embargo de bienes propiedad del demandado que basten para cubrir lo adeudado, bienes que quedarán en depósito de la persona que designen el actor bajo su responsabilidad.*
- F. El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.*

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables

Admitida la instancia en la vía y forma propuesta se ordenó

emplazar a la demandada, lo cual aconteció mediante diligencia actuarial de fecha doce de noviembre del dos mil veinticuatro, sin que la misma compareciera en tiempo y forma a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que a solicitud de la parte actora, mediante audiencia de fecha nueve de diciembre del dos mil veinticuatro, se le declaró la correspondiente rebeldía, se le tuvieron como presuntamente ciertos los hechos que como propios se le atribuyeron y como consecuencia se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal le surtieran efectos por medio de Boletín Judicial del Estado. Las pruebas ofrecidas por la parte actora, fueron desahogadas en audiencia verificada el día nueve de diciembre del dos mil veinticuatro, y concluida la etapa de alegatos, seguidamente se citó a las partes **para oír sentencia definitiva**, la cual ha llegado el momento de pronunciar al tenor de los siguientes;

## CONSIDERANDOS

I. Que de acuerdo a lo previsto por los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado las sentencias deben ser claras, en forma precisa y congruentes con las demandas y contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportu\*\*\*ente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate, el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II. La parte actora manifiesta medularmente que en fecha uno de mayo del dos mil veinticuatro celebró contrato de arrendamiento con la C. [REDACTED], respecto del departamento ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED], colonia [REDACTED] de esta ciudad de Ensenada, Baja California.

Que en dicho contrato se estipuló que sería de tiempo indeterminado, no obstante de ello, en la cláusula sexta quedó pactado que si la arrendataria dejará de pagar una sola mensualidad, le podría solicitar la desocupación del inmueble.

Que en fecha diecisiete de agosto del dos mil veinticuatro la demandada [REDACTED], recibió en forma personal y escrita aviso de

terminación del contrato en la vía extrajudicial voluntaria, por lo cual se le solicitó la entrega del departamento y que disponía de dieciséis días contados a partir del que recibiera la notificación para entregarle en forma voluntaria el inmueble, así como el pago de las mensualidades vencidas y cubierto los pagos de los servicios básicos objeto del arrendamiento.

Aunado a lo anterior, la hoy demandada se ha negado a cubrir el consumo de agua y de la luz eléctrica, incumpliendo así con lo acordado por las partes además de que no ha pagado el incremento de la renta pactado en la cláusula décima segunda del contrato basal.

III. Por lo que respecta a la **vía sumaria civil** esta deviene procedente, ya que este juicio versa sobre cuestiones relativas a un contrato de arrendamiento, en los términos previstos por el artículo **424 fracción III** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

En relación a la **competencia**, quien resuelve se encuentra facultada para conocer en virtud de que el inmueble arrendado *departamento se ubica en* [REDACTED] *número* [REDACTED] *colonia* [REDACTED] *de esta ciudad*, se localiza en esta municipalidad, en acatamiento al artículo **157 fracción III** del Enjuiciamiento Civil.

Concerniente a la **legitimación en el proceso** la parte actora es persona física, quien compareció personalmente hacer valer sus derechos civiles, la parte demandada se abstuvo de comparecer a juicio, no siendo cuestión de litigio la capacidad procesal de las partes.

IV. Esto sentado se procede al estudio de la acción, y al efecto la parte actora para demostrar la relación arrendaticia que asegura tiene con la pasiva procesal allegó la documental privada localizable a folios **09-12**, consistente en **un contrato de arrendamiento**, de fecha uno de mayo del dos mil veinticuatro, siendo partícipes del mismo [REDACTED] como **arrendadora** y como **arrendataria** con [REDACTED], respecto del *departamento ubicado en calle* [REDACTED] *número* [REDACTED] *colonia* [REDACTED] *de esta ciudad*; siendo el precio del arrendamiento la cantidad de **\$5,100.00 pesos (cinco mil cien pesos 00/100 moneda nacional)**. Documental que al no haber sido objetada en cuanto a su contenido y firma se tiene por admitida como si hubiese sido reconocida expresamente por la enjuiciada, lo que motiva que se le conceda valor

probatorio pleno, en acatamiento a los artículos **329, 330, y 411** del Código Procesal Civil vigente.

Robusteciéndose aún más la relación arrendaticia entre los contendientes con el desahogo de la **prueba confesional** ofrecida por la actora, misma que fue desahoga en audiencia celebrada en fecha nueve de diciembre del dos mil veintitrés, y dada la incomparecencia de la C. [REDACTED], fue declara confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales, de las cuales destacan las marcadas con los números uno y tres que dicen lo siguiente:

1.- Que en fecha 01 de mayo del año 2024, usted celebró un contrato de arrendamiento del departamento ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], colonia [REDACTED] con la señora [REDACTED].

3.- Que diga el absolvente que usted sabe y reconoce que el pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento que celebró con la señora [REDACTED], son los días (01) primero de cada mes.

Prueba a la que la suscrita le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **396 y 400** del Código de Procedimientos Civiles.

Por consiguiente ha quedado patentizado que en fecha uno de mayo de dos mil veinticuatro las partes del presente juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto del departamento ubicado en **calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] de esta ciudad.**

V. Dilucidado lo anterior, es decir, que el contrato de arrendamiento se volvió por tiempo indefinido, se introduce el análisis de la acción de rescisión del contrato de arrendamiento basal, sobre el antecedente de la **falta de pago -sin causa justificada- al precio de arrendamiento, por el mes de septiembre del 2024.**

Ahora bien, para determinar la exigibilidad de la rescisión que se reclama, conviene resaltar lo aducido por la actora en relación al incumplimiento del arrendador: *"Por motivo que ignoro la hoy demandada, desde el mes de mayo del 2024 que realizamos el contrato de arrendamiento en mención e hizo la entrega del primer mes de renta correspondiente al mes de mayo del 2024, desde entonces se ha retrasado*

de cubrir las rentas de manera constante y la suscrita he batallado para que cubra la totalidad de las rentas corrientes de los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2024, como lo he venido comentando, la hoy demandada [REDACTED], no cubre las rentas el día acordado, actualmente siendo omisa en cubrir las rentas de los meses de septiembre y octubre del año 2024, a pesar de que en múltiples ocasiones la suscrita le he requerido el pago, escondiéndose, ignorando mis mensajes, y a partir del mes de agosto del presente año, mes en el cual la suscrita le hice saber sobre la desocupación del departamento materia del presente juicio, la hoy demandada a pesar de ser requerida por la suscrita, manifestó que no pagaría la renta que la ley le otorgaba tres meses, y que no se saldría, y se ha negado a pagar a la suscrita la renta correspondiente, manifestando que ella tiene abogado, negándose a desocupar el departamento en mención”.

Asimismo y continuando con el análisis de la prueba confesional, como se manifestó en párrafos que anteceden, la parte demandada fue declarada confesa y en atención al cumplimiento de pago destacan las posiciones calificadas de legales, marcadas con los números cinco, siete, ocho y doce, que indican lo siguiente:

5.- Que diga el absolvente que sabe y reconoce que la señora [REDACTED], en varias ocasiones le ha requerido el pago por las rentas vencidas y usted se ha negado a pagarlas.

7.- Que diga el absolvente que usted sabe y reconoce que usted ha incumplido con lo estipulado en la cláusula segunda del contrato del arrendamiento celebrado por las partes en el presente juicio.

8.- Que diga el absolvente que sabe y reconoce que usted actualmente se encuentra ocupando el departamento materia del presente juicio omitiendo cubrir las rentas del mismo.

En virtud de lo anterior, y tomando en consideración que el impago que se le imputa a la enjuiciada constituye un hecho negativo, y que de conformidad con las reglas generales de la prueba, es la demandada quien tiene la carga de probar lo contrario, habiendo sido omiso en ello, es incuestionable que el inquilino, incumple con la obligación que le impone el numeral **2299** del Código Civil vigente en el Estado que norma: “*El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; [...]*”, por lo tanto, al quedar demostrado el segundo componente de la acción aquí intentada, advirtiéndose además que en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento se estipulo que “*si el arrendatario dejare de pagar una sola de las rentas estipuladas en el*

presente contrato, o si dejare de pagar un recibo por consumo de agua potable o energía eléctrica, la arrendadora podrá desde luego pedir la inmediata desocupación del inmueble, siendo por cuenta del arrendatario los gastos y costos del juicio que se ocasionare por tal motivo”, aunado a que la parte demandada incumplió con la misma, y no probó estar al corriente con el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, es por lo que resulta procedente declarar la **terminación por rescisión del contrato de arrendamiento accionario**, celebrado el uno de mayo del dos mil veinticuatro, entre [REDACTED] como **arrendadora** y como **arrendataria** con [REDACTED], **se deberá condenar a la enjuiciada, a la desocupación y entrega material y jurídica a la parte actora**, del inmueble objeto del arrendamiento en debate.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia que a la letra reza:

**ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.** Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, **corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.**

*DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.11o.C. J/18 Amparo directo 288/2002. Guadalupe Gatica Zárate. 30 de mayo de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña. Amparo directo 145/2005. Rogelio Agis Ubaldo. 10 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Sandoval López. Secretario: Francisco Juri Madrigal Paniagua. Amparo directo 701/2008. Francisco Zamora Montero. 13 de noviembre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel. Amparo directo 777/2008. Rafael Estrada Rosas. 22 de enero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Jacobo Nieto García, secretario de tribunal autorizado para desempeñar las funciones de Magistrado, en términos del artículo 81, fracción XXII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con el artículo 52, fracción V, del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que reglamenta la organización y funcionamiento del propio consejo. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel. Amparo directo 341/2009. ----- . 25 de junio de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Aurelio Serret Álvarez. Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXX, Agosto de 2009. Pág. 1258. **Tesis de Jurisprudencia***

Por lo que respecta al reclamo de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, es de considerarse que el derecho de la arrendadora a recibir el pago de las rentas vencidas así como la obligación del arrendatario de

pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute del inmueble que la inquilina ha venido efectuando, en atención a lo cual el accionante manifestó que la arrendataria recibió el inmueble objeto del arrendamiento, según el manifiesto de su voluntad en la cláusula primera del contrato accionario, la cual textualmente apunta: ***“PRIMERA.- La arrendadora [REDACTED], se compromete a entregar al arrendador el día 01 de mayo del año 2024 al arrendatario el departamento ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], colonia [REDACTED] de esta ciudad de Ensenada, Baja California, para utilizarse única y exclusivamente como casa habitación”.***

Lo anterior se corrobora con la confesión ficta al no comparecer a juicio, por lo que se tiene eficazmente patentizado el uso y disfrute detentado por el arrendatario respecto del bien inmueble arrendado, a partir de la fecha en que se verificó el contrato de arrendamiento; lo que relacionado con el hecho de que igualmente ha quedado demostrado el impago de la renta correspondiente al mes de septiembre del 2024 a la fecha, **deviene procedente condenar a la parte demandada al pago de la suma de \$5,100.00 pesos (cinco mil cien pesos 00/100 moneda nacional) por mensualidad arrendada**, así como que se sigan venciendo en dicha cantidad hasta la entrega física, material y jurídica del inmueble arrendado, tal como lo exigió la actora en su prestación marcada con el inciso b), con fundamento en el artículo 2303 del Código Sustantivo Civil del Estado, cuantificables en ejecución de sentencia.

Consecuentemente, se deberá declarar oportuna la acción de rescisión del contrato de arrendamiento objeto de este juicio, por incumplimiento al pago de la renta en la forma y tiempo convenidos al estipular el Código Civil al respecto en sus artículos **2303** y **2363**: ***“El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”;******“El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2326 y 2328...”*** **2326** ***“La renta debe pagarse en los plazos convenidos....”.***

Y dado que se ha decretado la terminación del contrato de arrendamiento materia de este juicio, se le deberá conceder a la enjuiciada el término de **cinco días hábiles** una vez que quede firme este fallo, a fin

de que proceda a dar cumplimiento voluntario a la misma, con la prevención que de no efectuarlo así se procederá al lanzamiento a su costa.

**VI.** En relación a la prestación marcada con el inciso **C)** consistente en condenar a la demandada \$2,899.00 (dos mil ochocientos noventa y nueve pesos 00/100 moneda nacional) y \$957.00 pesos (novecientos cincuenta y siete pesos 00/100 moneda nacional), al pago del **consumo de agua y energía eléctrica**, más las que se sigan acumulando hasta la desocupación y entrega material del inmueble arrendado, procede su condena, tomando en consideración que, hecho el análisis de las constancias obrantes en el sumario en que se actúa, consistentes en los recibos con número de servicio 010200104876 –foja 15- y cuenta de agua 058212895 –foja 17-, a dichas documentales privadas, las cuales no fueron objetadas, la suscrita les concede valor probatorio de conformidad con los artículos 329 y 330 del Código de Procedimientos Civiles, para tener por acreditados tales saldos, por lo que se deberá condenar a la parte demandada al pago de tales conceptos, así como a la suma que se siga generando por los mismos hasta la total desocupación y entrega de la casa habitación motivo de este juicio, los cuales deberán ser probados y liquidados en ejecución de sentencia.

En cuanto a esta prestación que reclama bajo el apartado **D)** por concepto de **daños y perjuicios** que se hayan ocasionado al inmueble arrendado, por todo el tiempo que haya estado bajo la responsabilidad de la demandada, estos deben ser reales y no hipotéticos, por lo que tienen que haber sido **ple\*\*mente** demostrados en autos, como al efecto ha sido sostenido en la Jurisprudencia III.2o.C. J/9, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en materia Civil del Tercer Circuito, consultable en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XII, Octubre de 2000. Pág. 1156, con el rubro y texto siguientes:

**DAÑOS Y PERJUICIOS, PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE, ES NECESARIO PROBAR LA EXISTENCIA DE LOS MISMOS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).** Para que prospere la acción tendiente al cobro de los daños y perjuicios a que se refiere el artículo 2023 del Código Civil de Jalisco, anterior a sus reformas, no basta con exigirlo, sino que aparte de que deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de una obligación (artículo 2029 del sustantivo en consulta), también es necesario demostrar la existencia de los mismos, aunque la mencionada acción tenga el carácter de accesoria.

Que a su vez, encuentra apoyo en la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en

**DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN SER REALES, NO HIPOTETICOS, Y SER CONSECUENCIA DIRECTA INMEDIATA DEL ACTO QUE LOS GENERE.** La pérdida sufrida y la ganancia frustrada deben tener como causa directa y exclusiva el hecho causante del daño y a partir de que otras causas concurren con aquélla, la cadena causal debe quedar interrumpida y las repercusiones nuevas, por no ser ya consecuencia inmediata, sino indirectas e hipotéticas, no se deben tomar en consideración para calcular el importe de los daños y perjuicios, dado que es fácil advertir que si no se previera de ésta manera, la serie de consecuencias podría desarrollarse hasta el infinito. Por lo tanto, no puede estimarse que la privación de uso de un vehículo averiado implique la privación de una ganancia lícita que debiera haberse obtenido si no se hubiere producido el hecho generador del daño, en primer término, porque el perjuicio - la ganancia que se dejó de obtener- debe demostrarse **plene**, lo que no sucede por el hecho de que se acredite el daño, ni por la circunstancia de que en el supuesto de que se pretendiera rentar un vehículo que por sus características pudiera considerarse similar al que es materia de la litis, implique que se haya ocasionado un perjuicio, en virtud de que éste debe ser evidente, real y no hipotético o incierto.

Siendo el caso, que la activa procesal, dentro de autos no ofertó ningún medio de convicción a través del cual haya quedado demostrado que el bien inmueble objeto del arrendamiento presente daños o que se haya generado un menoscabo por su ocupación; aunado al hecho que no debe perderse de vista, que la actora no externó o narró en su escrito de demanda en qué consistía tal menoscabo, que a su concepto refiere se ocasionó en el bien inmueble materia de la litis por su ocupación.

Consecuentemente, ante la omisión narrativa de la actora de externar en los hechos de su demanda las circunstancias apuntadas en el párrafo precedente, esta se encuentra imposibilitada para acreditarlas con los medios de convicción que al efecto conformaron su caudal probatorio; pues no pueden subsanarse con medios de convicción las deficiencias de su escrito de demanda, pensar lo contrario, implicaría controvertir el principio de congruencia que rige en materia de pruebas, previsto por los artículos 274 y 280 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, atinente a que todo medio de convicción que se ofrezca y desahogue en el proceso debe guardar relación con algún punto controvertido; aún más, el analizar medios de convicción para tener demostrados hechos omitidos por la actora en su escrito de demanda, no sólo implicaría una variación en la Litis, sino que colocaría a la demandada en estado de indefensión al no haber tenido la oportunidad de contestar y probar sobre esos hechos que no fueron materia del debate, en consecuencia deberá absolverse a la demandada del pago de dicha prestación.

**VII.-** Por lo que hace a la prestación marcada con el inciso E) en relación al embargo de bienes propiedad de la demandada, se reserva el mismo para ejecución de sentencia.

**VIII.-** Finalmente, a fin de dar cumplimiento a la reforma del artículo **118**, fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día nueve de diciembre del año dos mil diecinueve y que entró en vigor el día uno de enero del año dos mil veinte, la cual dispone lo siguiente:

*“Artículo 118. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, además de efectuar los pagos de este impuesto, tendrán las siguientes obligaciones:*

*I.-...*

*II.-...*

*III. Expedir comprobantes fiscales por las contraprestaciones recibidas. Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario en los que se condene al arrendatario al pago de las rentas vencidas, la autoridad judicial requerirá al acreedor que compruebe haber emitido los comprobantes fiscales a que se refiere esta fracción. En caso de que el acreedor no acredite haber emitido dichos comprobantes, la autoridad judicial deberá informar al Servicio de Administración Tributaria la omisión mencionada en un plazo máximo de 5 días contados a partir del vencimiento del plazo que la autoridad judicial haya otorgado al acreedor para cumplir el requerimiento. [...]”*

En consecuencia **requiérase** a la arrendadora para que en el término de **cinco días**, contados a partir del día siguiente al que cause ejecutoria esta sentencia definitiva, compruebe haber emitido los comprobantes fiscales a que se refiere el **artículo 118 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta**. En caso de que no dé cumplimiento infórmese de oficio al Servicio de Administración Tributaria dentro del plazo de **cinco días** siguientes al vencimiento del plazo concedido al arrendador, para los efectos legales correspondientes.

**IX.** Conforme al artículo **141** del Código Procesal de la materia se condena a la parte demandada a pagar al actor los gastos y costas que este juicio le origine, cuya liquidación se realizara en ejecución de sentencia, en los términos de la Ley de Aranceles correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolverse y se,

## RESUELVE

**PRIMERO.** Ha sido procedente la **vía sumaria civil** en que la parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción, y la parte demandada se abstuvo de comparecer a juicio.

**SEGUNDO.** Se declara la **terminación** del contrato de arrendamiento celebrado el **uno de mayo del dos mil veinticuatro**, entre [REDACTED] como **arrendadora** y como **arrendataria** con [REDACTED], respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] **número [REDACTED], colonia [REDACTED] de esta ciudad de Ensenada, Baja California.**

**TERCERO.** Se **condena a la demandada [REDACTED]** a la **desocupación** de la casa habitación arrendada descrita en el resolutivo que antecede, y posteriormente a la entrega material y jurídica del mismo a la parte actora.

**CUARTO.** Se **condena** a la parte demandada [REDACTED] al pago de la cantidad de **\$5,100.00 pesos (cinco mil cien pesos 00/100 moneda nacional)**, por concepto de **pago de renta** del mes de septiembre de 2024, más las que se sigan generando en dicha suma hasta la total desocupación y entrega de la casa habitación arrendado, cuantificables en ejecución de sentencia.

**QUINTO.** Se **condena** a la demandada al pago de la cantidad de \$2,899.00 pesos (dos mil ochocientos noventa y nueve pesos 00/100 moneda nacional) y \$957.00 pesos (novecientos cincuenta y siete pesos 00/100 moneda nacional), por **consumo de agua y energía eléctrica** adeudado por los meses de junio a agosto del 2024, más las cantidades que se sigan generando por dicho concepto hasta la total desocupación y entrega de la casa habitación arrendada, probados y cuantificados en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Se **absuelve** a la demandada del pago de la prestación reclamada bajo el apartado D) en el capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, por las razones expuestas en la parte considerativa del

presente fallo

**SÉPTIMO.** Se condena a **la parte demandada** a pagar los gastos y costas que se originen del presente juicio.

**OCTAVO.** Se otorga a la **demandada** el término de **cinco días hábiles una vez que cause ejecutoria esta sentencia** a fin de que **de cumplimiento voluntario** a la misma, con la **prevención** que de no efectuarlo así dentro del plazo otorgado para ello, se procederá a su **ejecución forzosa**, para lo cual se ordenará al C. Secretario Actuario a **lanzar a [REDACTED]** a su costa, para que ponga a la parte actora en posesión material y jurídica del inmueble arrendado.

**NOVENO.** Se **requiere** a la parte **actora** para que en el término de **cinco días** contados a partir del día siguiente al que cause ejecutoria esta resolución, compruebe haber emitido los comprobantes fiscales a que se refiere el artículo 118 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. En caso de que no dé cumplimiento **infórmese de oficio** al Servicio de Administración Tributaria dentro del plazo de cinco días siguientes al vencimiento del plazo concedido a la arrendadora, para los efectos legales correspondientes.

**DÉCIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así juzgando definitivamente lo resolvió y firma electrónicamente la **C. Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil, Deborah Marilyn Méndez Murillo**, ante su **Secretario de Acuerdos Lic. Pedro de Jesús Díaz Green**, 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.

Exp. **783/2024.-A DMMM [REDACTED]**

En el número **14,966** del Boletín Judicial de fecha **27 de marzo del 2025**, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.-