



JUZGADO QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL.-

En la ciudad de Mexicali, Baja California a los veinte días del mes de junio del año dos mil veinticinco.

VISTOS para dictar sentencia definitiva los autos del juicio Sumario de Desahucio promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], según expediente número **203/2025**; y

RESULTANDO:

Que mediante presentado con fecha veintiocho de marzo del año dos mil veinticinco, compareció [REDACTED], en su carácter de apoderado general de [REDACTED], personalidad que acredita y se le reconoce en mérito del instrumento público que exhibe; demandando en la vía Sumaria de Desahucio a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

- A) Por el pago de la cantidad de [REDACTED] por concepto de OCHO mensualidades de rentas generadas más IVA mensual, correspondiente a la totalidad de la renta de los meses de NOVIEMBRE y DICIEMBRE del 2024, así como ENERO, FEBRERO y MARZO DEL 2025 así como las que se sigan venciendo hasta la total liquidación del presente asunto.**
- B) Por el pago del recargo por mora a una tasa del 3.083% mensual, reduciendo la tasa establecida en la cláusula 4.- del contrato en razón de que supera los límites permisibles por nuestro ordenamiento jurídico.**
- C) Por la desocupación y entrega de las localidades arrendadas y que se identifica en el punto 1 de hechos de este escrito de demanda.**
- D).- Por el pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.**

Se dio entrada a la demanda en la vía y forma

propuestas, ordenándose requerir a la parte demandada para que justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas y no haciéndolo se les apercibiera para que dentro del término de cuarenta días, procediera a desocupar el bien arrendado. Igualmente se ordenó emplazar a la demandada para que dentro del término de cinco días compareciera a oponer excepciones si tuviere que hacer valer. La parte demandada [REDACTED] [REDACTED]. fue emplazada en los términos ordenados; transcurrido el término que se le concedió para contestar la demanda interpuesta en su contra, sin que lo hubiere hecho, motivo por el cual mediante proveído de fecha seis de junio del año dos mil veinticinco, se le declaró la correspondiente **rebeldía**; y se citó para sentencia definitiva, misma que ahora se pronuncia; y

CONSIDERANDO:

I.- Que atento a lo dispuesto por los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, **"las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieran sido objeto del debate. El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, en su caso"**.

II.- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2272 del Código Civil vigente en el Estado, **"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 y en dinero"**. Asimismo los artículos 2326 y 2328 del Ordenamiento legal antes invocado, señalan que las rentas deben pagarse en la forma y plazos convenidos.

III.- Ahora bien en el presente caso compareció [REDACTED], en su carácter de apoderado general de [REDACTED], personalidad que acredita y se le reconoce en mérito del instrumento público [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público número [REDACTED] de esta municipalidad de Mexicali, Baja California, argumentando que celebró contrato de arrendamiento el [REDACTED], con [REDACTED] en su carácter de arrendatario, respecto del inmueble identificado como [REDACTED] **ubicado en la esquina Noreste del perímetro del [REDACTED], colindando con [REDACTED], comprendiendo una superficie de [REDACTED], con las colindancias siguientes: Al Norte con [REDACTED], al Sur con [REDACTED], al oeste con [REDACTED] y al Este con [REDACTED] en esta ciudad de Mexicali, Baja California**, pactándose como pago de renta mensual la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] más el impuesto al valor agregado (IVA), aduciendo que la hoy arrendataria dejó de cubrirle las rentas correspondientes de los meses de **NOVIEMBRE y DICIEMBRE DEL 2024, así como ENERO, FEBRERO y MARZO DEL 2025**, y que ante tal incumplimiento se vio en la necesidad de ejercitar el juicio sumario de desahucio.

IV.- Ahora bien en primer término, dentro de autos debe encontrarse demostrada la relación contractual de arrendamiento, siendo que para ello la parte actora exhibió con su escrito inicial de demanda, un Contrato de Arrendamiento que obra en autos; documento que proviene de ambas partes, pues se encuentra firmado tanto por el actor como la parte demandada; documental

que no fue objetada por esta última persona en cuanto a su contenido y firma; por ende su consecuencia estriba en concederle valor probatorio pleno en los términos del artículo 329 y 330 del Código de Procedimientos Civiles.

V.- En ese orden de ideas, encontrándose acreditada la relación contractual de arrendamiento dentro de la cual la arrendataria [REDACTED], se obligó a pagar por concepto de renta mensual la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] más el impuesto al valor agregado (IVA), asimismo tenemos que el accionante fundó su acción de desahucio en el hecho de que la arrendataria no ha cumplido con el pago de las pensiones rentísticas correspondientes de los meses de NOVIEMBRE y DICIEMBRE DEL 2024, así como ENERO, FEBRERO y MARZO DEL 2025.

En base a lo anterior, corresponde al pasivo procesal la carga de la prueba de demostrar que no se encuentra en el supuesto de incumplimiento del pago de las pensiones rentísticas señaladas en el párrafo que antecede por tratarse de un hecho negativo atento a lo dispuesto por el numeral 278 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; lo anterior tiene sustento en la siguiente jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.

El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/89. Santos Medina Morales y coagraviados. 7 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 412/89. Raúl Juárez Morales. 14 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 24/90. El Futuro del Vestido, S. A. de C.V. y otro. 31 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Alvarez.

Amparo directo 54/90. Bárbara Gómez Rodríguez. 14 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.

Amparo directo 189/91. María de los Angeles Castillo Reyes. 8 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Carga procesal que no quedó colmada en autos, dado que la parte demandada omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, declarándosele la correspondiente rebeldía, tal como se desprende del proveído de fecha seis de junio del dos mil veinticinco (consultable a foja 30 de autos).

Confesión ficta que goza de valor probatorio pleno, en virtud de que no se encuentra contradicha por medio de convicción alguno, y no se rindió prueba en contrario, en atención al artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles.

CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.

El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.3o.C. J/52

Amparo directo 21/88. María de los Ángeles Báez Castillo. 16 de febrero de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gilberto Chávez Priego. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 555/91. Humberto Méndez Figueroa. 23 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Olivia Heiras de Mancisor. Secretaria: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo directo 899/98. María de los Milagros Angélica Pérez Amador. 4 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila.

Amparo directo 553/2001. José del Refugio Jiménez Muñoz. 10 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselin Talavera.

Amparo directo 11/2003. María Elisa Berne Baltazares. 7 de febrero de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta

Esther Fernández Gaona.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XVII, Marzo de 2003. Pág. 1476. Tesis de Jurisprudencia.

VI.- En esa tesitura no habiendo demostrado la pasiva procesal haberse encontrado al corriente en el pago de las rentas cuya falta de incumplimiento le imputó la parte actora; que en esencia resultan ser las correspondientes a los meses de NOVIEMBRE y DICIEMBRE DEL 2024, así como ENERO, FEBRERO y MARZO DEL 2025; como consecuencia es incuestionable que [REDACTED]. incurrió en el incumplimiento de más de dos mensualidades, actualizándose así el primer párrafo del enunciado normativo 475 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado que establece: **"El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta"**.

En tales condiciones es procedente resolver que la parte actora probó su acción de desahucio, en donde la parte demandada no opuso excepciones; siendo así procedente condenar a la parte demandada [REDACTED] a desocupar y entregar en favor de la parte actora [REDACTED], el bien inmueble materia del arrendamiento.

En iguales circunstancias resulta procedente condenar a [REDACTED] a pagar en favor de [REDACTED], las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de NOVIEMBRE y DICIEMBRE DEL 2024, así como ENERO, FEBRERO y MARZO DEL 2025; a razón de [REDACTED] [REDACTED] mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA).

A la vez en atención al artículo 2303 del Código Civil del

Estado, resulta procedente condenar a la parte demandada al pago de las rentas que se sigan generando hasta el día en que entregue la cosa arrendada.

VII.- Por otra parte, se desprende que el activo procesal viene demandando el pago de las prestaciones descritas en el inciso B) del escrito inicial de demanda, consistente en el pago del recargo por mora a una tasa del 3.083% mensual, reduciendo la tasa establecida en la cláusula 4.- del contrato de arrendamiento base de la acción.

Respecto del pago de las prestaciones precisadas en el párrafo anterior no es factible jurídicamente abordar su análisis, en virtud que del contenido del artículo 475 del Código Adjetivo de la materia, claramente se advierte que el juicio Sumario es de cognición limitada y especial, puesto que la disposición legal antes invocada, sólo autoriza al arrendador para que simultáneamente con la pretensión del desahucio reclama el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que se verifique el lanzamiento, sin que se puedan agregar pretensiones accesorias, como en el caso es el pago de esa prestación reclamada por la parte actora.

Máxime que el razonamiento anterior se encuentra apoyada en la tesis resultante dentro de la resolución dictada con fecha veintiuno de abril de mil novecientos noventa y nueve, por el Pleno del Tribunal Superior de Justicia dentro del Toca Civil #1773/98 relativo a la denuncia por la discrepancia de Criterios Jurídicos Sostenidos en la Salas del referido Tribunal, tesis cuya observancia y aplicación es de carácter obligatorio para esta autoridad y que a continuación se transcribe:

JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO. LA SENTENCIA QUE EN EL SE DICTE DEBE PRONUNCIARSE ÚNICAMENTE

SOBRE LOS PUNTOS A QUE SE CONTRAE EL ARTÍCULO 480 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN VIGOR.

Los artículos 475, 478, 480 y 481 del Código de Procedimientos Civiles 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 estos especifiquen 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 exegesis 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 le 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. Así mismo tampoco puede ordenar en dicha resolución el remate 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; que no procede sino a distancia 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.

VIII.- En otro orden de ideas y con fundamento en el artículo 141 Fracción I del Código de Procedimientos Civiles se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas del presente juicio, mismos que se justifiquen y regulen conforme a derecho.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 1, 2, 29, 44, 55, 81, 141, 144, 157, 267, 274, 277, 280, 285, 292, 329, 418, 475, 480 y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- La parte actora [REDACTED], probó su acción de desahucio ejercitada, en donde la parte demandada [REDACTED], no opuso excepciones; en consecuencia,

SEGUNDO.- Se condena a [REDACTED], a desocupar y entregar en favor de la parte actora [REDACTED], respecto del [REDACTED] " **ubicado [REDACTED], en la esquina Noreste del perímetro del [REDACTED], colindando con [REDACTED], comprendiendo una superficie de [REDACTED], con las colindancias siguientes: Al Norte con [REDACTED], al Sur con [REDACTED], al oeste con [REDACTED] y al Este con [REDACTED] en esta ciudad de Mexicali, Baja California;** que le fue dado en arrendamiento.

TERCERO.- Se condena a la parte demandada [REDACTED], a pagar en favor de [REDACTED], las pensiones rentísticas correspondientes a los **meses de NOVIEMBRE y DICIEMBRE DEL 2024, así como ENERO, FEBRERO y MARZO DEL 2025;** a razón de [REDACTED] mensuales, más el impuesto al valor agregado (IVA).

CUARTO.- Así mismo se condena a la parte demandada al pago de las rentas que se sigan generando hasta el día en que entregue la cosa arrendada.

QUINTO.- En virtud de que ya transcurrió el término de **CUARENTA DIAS** concedido a la parte demandada para que desocupe voluntariamente el bien arrendado, sin

haberlo hecho, láncesele a su costa.

SEXTO.- No es factible jurídicamente pronunciarse sobre la procedencia o improcedencia de las prestaciones reclamadas por la parte actora con el inciso **B)** del escrito inicial de demanda.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas originados con la tramitación del presente juicio, mismas que se regulen y justifiquen conforme a derecho.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- Así lo acordó y firma electrónicamente EL JUEZ QUINTO DE LO CIVIL, LIC. JOSÉ CARLOS ZÁRATE ESPINOZA, ante su Secretaria de Acuerdos LIC. ELIZABETH SÁNCHEZ LOZA, 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. 203/2025

Sum. Desh.

JCZE/ESL´mony*

surtir/ACTUARIO

SENTENCIA DEFINITIVA.

En el número 15,024 del Boletín Judicial de fecha 27 de junio de 2025 se hizo la publicación de Ley.- CONSTE.-

En 30 de junio de 2025 a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número 15,024 del Boletín Judicial de fecha 27 de junio de 2025.- CONSTE.-