

## EXPEDIENTE NÚMERO 1515/2023

Tijuana, Baja California, a seis de agosto del año dos mil veinticuatro.

**V I S T O S** para dictar **Sentencia Definitiva** dentro de los autos del expediente número **1515/2023** relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] también conocido como [REDACTED] y;

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

I.- Que por escrito presentado el día trece de septiembre del año dos mil veintitrés, compareció ante éste juzgado [REDACTED] demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** a [REDACTED] también conocido como [REDACTED] por las prestaciones que indica.

La parte actora manifestó como hechos propios los contenidos en su escrito inicial de demanda y qué fundó en los preceptos legales que consideró aplicables y terminó haciendo las peticiones de estilo.

Admitida qué fue la demanda en la vía y forma propuesta, se ordenó emplazar a la parte demandada con los apercibimientos de ley y además, se señaló fecha para la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia; una vez practicado el emplazamiento, la parte demandada no contestó la demanda interpuesta en su contra; posteriormente, se celebró la audiencia de ley, en donde se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora; así mismo, se pasó a la etapa de alegatos, y concluida qué fue se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se dicta bajo los siguientes:

### **C O N S I D E R A N D O S:**

I.- **PRESUPUESTOS PROCESALES.** Ésta Juzgadora es

**competente** para conocer del presente juicio, por así permitirlo los artículos **1** y **2**, fracción **II**, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como el artículo **157**, fracción **III**, del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el bien raíz materia de la *litis* se encuentra ubicado en ésta ciudad.

La **vía sumaria civil** intentada es procedente, toda vez que la acción de terminación se encuentra contemplada dentro de las previstas en el artículo **424** del Código de Procedimientos Civiles, en relación con el numeral **425** del mismo cuerpo de legales.

La **legitimación en el proceso** se satisfizo, atento a que la parte actora y la demandada son *personas físicas* la parte actora se apersonó al proceso en forma personal y por derecho propio, mientras que la parte demandada no contestó la demanda.

Ahora bien, el artículo 2272 del Código Civil, que: 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 y goce un precio cierto; a su vez el artículo 2273 del ordenamiento legal invocado estipula que, la renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada; a su vez, el artículo 2272 del Código Civil, existe arrendamiento cuando uno de los contratantes proporciona al otro el uso y goce temporal de una cosa a cambio de un precio cierto. De acuerdo al artículo 2357 Fracción I del Código Civil, el arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

Por su parte, el artículo 277 del Código Procesal Civil, establece que, al actor le corresponde acreditar los elementos constitutivos de su acción y al demandado los referentes a sus excepciones.

II.- Al efecto el actor manifiesta como hechos fundatorios de la acción que con fecha seis de febrero del dos mil dieciséis, celebró un contrato de arrendamiento con la hoy demandada, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED]-B2 Fraccionamiento Mineral de Santa Fe, también conocido como [REDACTED] de la colonia postal de esta ciudad.

Indica que al cumplirse la fecha de término del contrato el arrendatario continuo en posesión del inmueble, operando la tacita reconducción, motivo por el que promovió diligencias de jurisdicción voluntaria a efecto de hacerle saber su voluntad de dar por concluido el contrato de arrendamiento descrito.

De lo anterior se infiere que los elementos de la acción en análisis son los siguientes: **A).**- La existencia de la relación contractual; **B).**- Que se encuentre vencido el plazo del contrato o en su caso, de ser por tiempo indefinido, se hubiere dado el aviso a que se refiere el artículo 2352 del Código Civil y que el plazo otorgado se encuentre vencido..

III.- Bajo ese contexto, se concluye que en la especie se acreditan plenamente los elementos de la acción ejercitada; en efecto, el primer elemento descrito; esto es, la existencia del acto jurídico que une a los contendientes, se demuestra plenamente con el acuerdo exhibido como documento base de la acción ejercitada, que los contratantes denominaron “contrato de arrendamiento” visible a fojas 27 a 31 de lo actuado, celebrado por [REDACTED] en su carácter de arrendador y

██████████ también conocido como ██████████ en su carácter de arrendatario; consenso que, ha quedado demostrado en autos con el documento privado en el que consta el referido acto jurídico; advirtiéndose que los contendientes celebraron contrato de arrendamiento, por un término de un tres meses, respecto del inmueble ubicado en ██████████-B2 Fraccionamiento Mineral de Santa Fe, también conocido como ██████████ de la colonia postal de esta ciudad; pactándose como pensión rentística mensual la cantidad de \$300.00 dólares (trescientos dólares 00/100 Moneda Americana); documental que al no haber sido objetada de manera alguna por la parte contraria, es que con fundamento en el artículo 330 y 405 del Código Procesal Civil, se le concede valor pleno para con ella tener, como se ha indicado, por acreditada la relación contractual existente entre los contendientes; robustece lo anterior, la declaración de confeso respecto de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales en la audiencia celebrada en fecha primero de julio de dos mil veinticuatro, confesión que conforme al artículo 396 del Código de Procedimientos Civiles, se le concede valor pleno en atención que dicha probanza no se encuentra contradicha con ningún otro medio de prueba; de igual forma, la parte actora aportó la testimonial a cargo de ██████████ ██████████ verificada en audiencia de fecha primero de julio de dos mil veinticuatro, prueba a la que se confiere valor acorde a lo dispuesto por el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles; por ello, en conjunto con dichas probanzas se logra el acreditamiento del elemento sometido a estudio.

En cuanto hace al segundo elemento, relativo a que se encuentre

vencido el plazo de vigencia del contrato basal o en su caso de ser por tiempo indefinido, que se hubiere dado el aviso respectivo y vencido el plazo para su desocupación, elemento que desde ahora se anuncia que se encuentra acreditado, ya que vencido el plazo de su vigencia este se convirtió por tiempo indefinido, por ello, se debe notificar su terminación al arrendador, en términos del artículo 2352 del Código Civil, para ello tenemos que el accionante allegó al sumario copia certificada de las diligencias de jurisdicción voluntaria, tramitadas ante el Juzgado Séptimo Civil, bajo expediente número 133/2023, de las que se revela que en fecha veintitrés de mayo del año dos mil veintitrés, se llevó a cabo la notificación a la parte demandada [REDACTED] también conocido como [REDACTED] respecto del aviso de terminación del contrato de arrendamiento de fecha seis de enero de dos mil veintidós con [REDACTED] en su carácter de arrendador, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED]-B2 Fraccionamiento Mineral de Santa Fe, también conocido como [REDACTED] de la colonia postal de esta ciudad.

Documental a las que en términos de lo dispuesto por el artículo 407 y 408 del Código de Procedimientos Civiles, se les otorga valor probatorio pleno; por virtud de que no fueron objetadas por la sujeto pasivo, sino por el contrario, en el juicio obra su confesión derivada de que no contestó la demandada la demanda, habiéndose declarado la correspondiente rebeldía, aunado a que en audiencia de fecha primero de julio de dos mil veinticuatro, el demandado fue declarado confeso de las posiciones calificadas de legales; en consecuencia, se acredita de manera indubitable que le fue notificado el aviso de terminación del

contrato de arrendamiento base de la acción; consecuentemente, los medios de convicción que se acaban de relacionar y valorar, resultan suficientes para tener por acreditado que efectivamente se le hizo saber la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato basal y que transcurrió el plazo de dos meses concedido para desocupar el mismo; teniéndose así por acreditado el elemento sometido a estudio.

III.- Ante tal escenario, lo conducente es decretar la terminación del contrato de arrendamiento, con vigencia del 6 de enero de 2022 al 5 de abril de 2022, celebrado por [REDACTED] en su carácter de arrendador y [REDACTED] también conocido como [REDACTED] en su carácter de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] - B2 Fraccionamiento Mineral de Santa Fe, también conocido como [REDACTED] [REDACTED] de la colonia postal de esta ciudad.

En consecuencia, habrá de condenarse al demandado a desocupar y entregar material y jurídicamente el inmueble descrito en el párrafo que antecede a la parte actora.

De igual forma, habrá de condenarse a la parte demandada, a pagar a la parte actora las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de abril de dos mil veintidós, a razón de \$300.00 dólares (Trescientos dólares 00/100 moneda americana), o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que regía al celebrarse el contrato base y hasta la total desocupación y entrega del bien dado en arrendamiento.

Por otra parte, se absuelve al demandado del pago de daños y perjuicios en razón a que el actor no informó en que consistió la citada prestación, limitándose a señalar: “el pago de los daños, perjuicios y deterioro mayor al

originado por el solo efecto del uso”; sin embargo, esa simple afirmación no es suficiente para dilucidar si efectivamente los accionantes han resentido un detrimento patrimonial y/o que hubiesen dejado de percibir una ganancia lícita, ello en atención que por daño se entiende el menoscabo en el patrimonio y por perjuicio la ganancia lícita que debió haberse obtenido; de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 1983 y 1984 del Código Civil, motivo por que como se dijo, de tal reclamo se deberá absolver a los pasivos procesales.

**IV.-** Por último, habrá de condenarse a la parte demandada al pago de los gastos y costas, a favor de la parte actora, los cuales se cuantificarán en ejecución de la presente resolución, por tratarse de una acción de condena, qué le ha resultado adversa a la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo antes expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 81, 82, 86, 87, 88 y demás relativos del Código Adjetivo Civil, se

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Ha sido procedente la vía **Sumaria Civil**, en la qué la parte actora acreditó los elementos constitutivos de la acción, en rebeldía de la parte demandada.

**SEGUNDO.-** Se decreta la **terminación del contrato de arrendamiento** de fecha 06 de enero de 2022, celebrado por [REDACTED] en su carácter de arrendador y [REDACTED] también conocido como [REDACTED] en su carácter de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED]-B2 Fraccionamiento Mineral

de Santa Fe, también conocido como [REDACTED] de la colonia postal de esta ciudad.

**TERCERO.-** En consecuencia, se condena a la parte demandada [REDACTED] también conocido como [REDACTED], a desocupar y entregar a la parte actora el inmueble que se menciona en el resolutive que antecede.

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada, a pagar a la parte actora las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de abril de dos mil veintidós, a razón de \$300.00 dólares (Trescientos dólares 00/100 moneda americana), o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que regía al celebrarse el contrato base y hasta la total desocupación y entrega del bien dado en arrendamiento.

**QUINTO.-** Se condena a la parte demandada, a pagarle a la actora, los gastos y costas originados en esta instancia.

**SEXTO.** Se absuelve a la parte demandada de la prestación identificada con el inciso c), por los motivos expuestos en esta resolución.

**SEPTIMO.-** Se concede a la parte demandada un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que cumpla voluntariamente con la misma.

**OCTAVO- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma electrónicamente C. JUEZ SEXTO DE LO CIVIL LIC. MARIA DEL SOCORRO PERALTA ROBLES, ante su Secretaria de Acuerdos LIC. MA. ELENA DE LIRA ORTIZ, 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

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

California.

MSPR/me

En el número 14859 del Boletín Judicial de fecha 27 septiembre 2024 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS