

Ensenada, Baja California, a dieciséis de junio de dos mil veinticinco.

“**V I S T O S**”, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **244/2025** relativo al juicio **Sumario de desahucio** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y

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

1. Que por escrito presentado el veintisiete de marzo de dos mil veinticinco, ante Oficialía de Partes Común y turnado a este Juzgado compareció [REDACTED], demandando por derecho propio en la vía **sumaria de desahucio** a [REDACTED], las siguientes prestaciones:

- a) La desocupación y entrega física y jurídica del bien inmueble ubicado en [REDACTED] de esta ciudad de Ensenada, Baja California.
- b) El pago de la cantidad de 51,000.00 pesos (cincuenta y un mil pesos 00/100 moneda nacional) mas lo correspondiente al presente juicio, cantidad que se me adeuda por concepto de rentas vencidas del inmueble aludido en la prestación anterior, correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de 2025 a razón de \$17,000.00 pesos (diecisiete mil pesos 00/100 moneda nacional) mensuales que se pacto en el contrato de arrendamiento base de la presente acción.
- c) El pago de los intereses legales correspondientes que se hayan generado desde el incumplimiento de la obligación de apago de rentas adeudadas, así como los que se generen por todo el tiempo que se encuentre insoluto el adeudo, hasta la total terminación del presente juicio.
- d) El pago de los gastos y cotas que en su caso origine el presente juicio.

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

2. Admitida la instancia en la vía y forma propuesta se ordenó emplazar a la parte demandada, diligencia que se practicó el veintiuno de abril de dos mil veinticinco, de la cual se desprende haber sido efectuada con [REDACTED], quien es vecina del inmueble arrendado precisamente en el domicilio marcado con el numero [REDACTED] de esta ciudad, otorgándole a la parte demandada el término de cinco días para contestar la demanda, así como

el término de **veinte días** para que proceda a desocupar el inmueble arrendado.

3. En virtud de que la parte demandada no compareció al procedimiento en defensa de sus intereses en el término que le fue concedido para ello, por auto de fecha **doce de junio de dos mil veinticinco, se le acusó la correspondiente rebeldía** y se le tuvo por presuntivamente confeso de los hechos de la demanda que dejó de contestar; y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 480 del Código de Procedimientos Civiles, en la misma fecha **se citó el presente asunto para oír Sentencia Definitiva**, siendo la que se pronuncia con esta fecha, al tenor de los siguientes:

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

I.- 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, precisas, congruentes con las demandas y contestaciones, así como con las demás pretensiones deducidas oportunamente 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 suscrita es **competente** para conocer el presente juicio en observancia a lo dispuesto por los artículos **144, 152, 154 y 157 fracción III** del Enjuiciamiento Civil, toda vez que el inmueble materia del desahucio consistente en la casa habitación arrendada ubicada en **Avenida San Pedro y San Marcos #197 de la colonia Buena Aventura**, se localiza en esta ciudad.

La **vía sumaria de desahucio** deviene oportuna al exigirse a través del escrito inicial **la desocupación de la casa habitación** descrita en el considerando II, sobre la existencia de un contrato de arrendamiento y **por falta de pago de las mensualidades de renta vencidas** en acatamiento al artículo **475** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que norma: *“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.”**

**La legitimación en el proceso** queda cumplimentada con la comparecencia de la parte actora en lo personal, como mayor de edad; por su parte, la **demandada** quien también es persona física, se abstuvo de comparecer a juicio, no siendo motivo de debate la capacidad procesal de las partes.

**III.-** La parte actora ejercitó la acción sumaria de desahucio, manifestando medularmente como hechos fundatorios de su acción que con fecha diecinueve de junio de dos mil veinticuatro, celebró contrato de arrendamiento con la hoy demandada [REDACTED], sobre la propiedad ubicada en [REDACTED] de esta ciudad.

Que en dicho contrato se pactó que el precio de la renta sería por mensualidades adelantadas a razón de \$17,000.00 pesos (diecisiete mil pesos 00/100 moneda nacional) pagaderos los días diecinueve de cada mes, siendo el término del contrato por doce meses, concluyendo el 20 de junio de 2025.

Que la hoy demandada no ha pagado las mensualidades correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de dos mil veinticinco, por ende adeuda la suma de \$51,000.00 pesos (cincuenta y un mil pesos 00/100 moneda nacional) cantidad que se reclama en esta demanda en concepto de rentas, así como el pago de las mismas que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio, pues no obstante los múltiples requerimientos extrajudiciales efectuados, la demandada se ha negado a cubrir el adeudo.

**IV.** Al efecto, los numerales 475 del Código de Procedimientos Civiles, y 2326 del Código Civil, son claros y precisos al establecer, las circunstancias por las cuales es procedente la vía sumaria de desahucio, ya que señalan:

**Artículo 475.-** 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.

Con la demanda se acompañará el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuera necesario para la validez del acto conforme a Código Civil. En caso de no ser necesario contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documentos, o este se haya extraviado o destruido, se justificarán estas circunstancias por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio.

Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.

**Artículo 2326.-** La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

Así mismo encuentran aplicación los artículos 2272 y 2280 del Código Civil.

**Artículo 2272.-** 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.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

**Artículo 2280.-** El arrendamiento debe otorgarse por escrito.

Por esta razón, se requiere acreditar: la existencia del contrato de arrendamiento; así como la falta de pago de dos o más mensualidades de renta.

**V. El primero de los elementos** citados, se acredita con el documento consistente en el **contrato de arrendamiento** celebrado entre los sujetos procesales, documental que no fue objetada por el demandado, por ende en los términos del numeral 330 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, su consecuencia es tenerlo como si se hubiera reconocido expresamente en cuanto a su contenido.

Alcance probatorio del documento antes referido, que es apto para demostrar que en fecha diecinueve de junio de dos mil veinticuatro ██████████

██████████ como **arrendadora** y ██████████, como **arrendataria**, celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble motivo de este juicio, el cual fue detallado en contrato base de la acción, y consiste en la propiedad destinada para uso habitacional ubicada en ██████████ ██████████ de esta ciudad de Ensenada, Baja California.

En consecuencia de lo antes mencionado y en virtud de haber quedado debidamente establecida la relación contractual entre las partes, y administrada con la confesión ficta derivada de la falta de contestación de la parte demandada, así como, con el alcance probatorio de la documental privada anteriormente valorada; sirven a la suscrita para tener por justificada la existencia del contrato de arrendamiento y **acreditado el primero de los elementos de la acción**; de conformidad con los artículos 267, 335, 396, 398, 400, 402, 407 y 408, en relación con al 415, 416, 417 y relativos de la Ley Procesal de la materia.

En cuanto al **segundo de los elementos**, esto es el adeudo de las rentas; refiere la parte actora que se le adeudan las mensualidades correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de dos mil veinticinco; advirtiéndose de la **cláusula segunda** del contrato de arrendamiento motivo del desahucio, que se estableció como pago de renta mensual, la suma de **\$17,000.00 pesos (diecisiete mil pesos 00/100 moneda nacional)**, pagaderas por meses adelantados los días diecinueve de cada mes.

De manera tal, y tomando en consideración que la obligación de pago de rentas que se invoca como causa de desahucio, por tratarse de un hecho negativo la falta de su cumplimiento, corresponde a la parte demandada la carga para demostrar que se encuentra al corriente en el pago o cumplimiento de dicha obligación, como bien lo señala el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles en vigor; ya que sólo a ella corresponde acreditar.

Sin embargo, en el procedimiento que nos ocupa, la parte demandada no compareció al juicio en defensa de sus intereses, esto es,

que no dio cumplimiento con dicha carga procesal, pues debe traerse a colación que omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, declarándose la correspondiente rebeldía, tal y como se desprende en auto de fecha dieciocho de febrero de dos mil veinticinco.

Aunado a ello, es de observarse del procedimiento, que la diligencia de emplazamiento realizada a la parte demandada el día veintiuno de abril del dos mil veinticinco, se llevó a cabo a través de la ciudadana [REDACTED], como es de advertirse de la constancia actuarial integrada en el expediente electrónico, cumpliéndose con lo previsto por el artículo 477 del código de Procedimientos Civiles.

En ese orden, y sin que la parte demandada -arrendataria-, haya exhibido medio de convicción que acredite que las rentas que se reclaman en este juicio han sido cubiertas, debe entenderse que esta no ha pagado a la actora el adeudo que se le reclama en el escrito inicial de demanda, relativas a los meses de enero, febrero y marzo de dos mil veinticinco, siendo incuestionable que ha incumplido con el deber que le impone el artículo **2299**, fracción I, del Código Sustantivo Civil que indica: *“El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.”*

Consecuentemente, no cabe duda que el pasivo procesal incurrió en el incumplimiento de más de dos mensualidades; actualizándose así, el supuesto de procedencia del juicio de desahucio previsto en el párrafo primero del artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles 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 vista de las circunstancias, se impone resolver que es procedente la acción ejercida en la vía sumaria de desahucio por incumplimiento al pago de las mensualidades de renta, por cuya razón **procede condenar a [REDACTED] a desocupar y entregar el bien inmueble materia de este juicio a la arrendadora.**

**Asimismo deberá condenarse al enjuiciado al pago de las pensiones insolutas** por los meses de enero, febrero y marzo de dos mil veinticinco, a razón de la cantidad que fue pactada en el contrato base de la acción, es decir, de **\$17,000.00 pesos (diecisiete mil pesos 00/100 moneda nacional)** por renta mensual, haciendo un total de **3 meses** de rentas que arrojan la suma de **\$51,000.00 pesos (cincuenta y un mil pesos 00/100 moneda nacional)**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2303 del Código de Procedimientos Civiles.

**VI.** En lo concerniente al pago de las pensiones rentísticas que se lleguen a devengar en el futuro, es decir, posteriores a la última reclamada la cual consistió en el mes de marzo del dos mil veinticinco, hasta la total desocupación del inmueble arrendado, resulta dable su condena, atento a lo dispuesto por el artículo **2303** del Código Civil, el cual reza: *“El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada”*, por lo tanto deberá condenarse a la demandada al pago de las rentas que se sigan generando por la cantidad de **\$17,000.00 pesos (diecisiete mil pesos 00/100 moneda nacional)** cada una, hasta la entrega material y jurídica del bien inmueble arrendado, las cuales serán objeto de liquidación en ejecución de sentencia.

Dado el incumplimiento al pago de dos mensualidades rentísticas por parte de la demandada y toda vez que han transcurrido en su totalidad los veinte días concedidos para la desocupación voluntaria del inmueble, deberá ordenarse el lanzamiento a su costa a fin de que la parte actora sea puesta en posesión material y jurídica de la propiedad alquilada, materia de este juicio.

**VII.** - Por lo que hace a las prestaciones reclamadas por la accionante en el inciso **b) y c)** del capítulo respectivo y que se refiere al pago de IVA, así como intereses legales generados por el incumplimiento de la obligación de pago de rentas, no son de concederse las mismas toda vez que el juicio **Sumario de Desahucio** es un juicio de **cognición limitada** que se refiere a la desocupación y entrega de un inmueble arrendado por incumplimiento en

el pago de dos o más mensualidades de renta, acorde a lo dispuesto por el artículo **475** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que se deba condenar sobre prestaciones diversas o accesorias, aunado a que el obro de IVA no fue estipulado en el contrato, por lo que se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que legalmente corresponda.

**VIII.** Con fundamento en el artículo **478** del Código Adjetivo Civil, cuyo tenor dispone: *“Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, sin condenación en costas. Si el recibo presentado es de fecha posterior, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas”*, por lo tanto, se deberá condenar a la demandada al pago de los gastos y costas causados por la tramitación de este juicio, al no haber cubierto las pensiones debidas durante el plazo fijado para el desahucio, concedido por auto de fecha uno de abril de dos mil veinticinco, el cual le fue notificado el día veintiuno del mismo mes y año.

**IX.** 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.

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

## RESUELVE

**PRIMERO.-** Ha procedido la vía **Sumaria de Desahucio**, donde la parte actora [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción y la demandada [REDACTED], no compareció a juicio ni opuso excepciones, en consecuencia;

**SEGUNDO.-** Se declara procedente el desahucio solicitado y se condena a la parte demandada desocupar y entregar a favor de [REDACTED] el inmueble destinado para habitación ubicado en Avenida [REDACTED] de esta ciudad.

**TERCERO.** Se condena a la demandada a pagar a la parte actora la cantidad de **\$51,000.00 pesos (cincuenta y un mil pesos 00/100 Moneda Nacional)**, por concepto de rentas vencidas, correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de dos mil veinticinco, así como al pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado, a razón de la cantidad que fue pactada en el contrato base de la acción es decir, de **\$17,000.00 pesos (diecisiete mil pesos 00/100 moneda nacional)** por renta mensual, mismas que deberán ser liquidadas en ejecución de sentencia.

**CUARTO.-** Se concede a la parte demandada el término de **CINCO DIAS**, para que cumpla voluntariamente con la condena impuesta en el

resolutivo que antecede, el cual empezará a computarse al día siguiente en que cause ejecutoria la presente resolución.

**QUINTO.-** Se absuelve a la parte demandada del pago de las prestaciones reclamadas en el inciso b) (relativo al pago de IVA) y c), en atención a los razonamientos expuestos en el cuerpo de este fallo.

**SEXTO.-** Se condena a la enjuiciada a pagar a la parte actora las costas que este juicio le haya originado, que se cuantifiquen y justifiquen en ejecución de sentencia.

**SEPTIMO.** En virtud de haber transcurrido el término de **veinte días** para la entrega y desocupación voluntaria del inmueble objeto de este juicio, **proceda** el C. Secretario **Actuario** adscrito a la central de actuarios a **lanzar** a la parte demandada a su costa, y poner a la parte actora en posesión material y jurídica del inmueble arrendado, en el entendido de que si al momento de la diligencia de lanzamiento se pagan o se comprueba haberse pagado o consignado las rentas adeudadas en favor de la actora, se dará por terminada dicha diligencia.

**OCTAVO.** Se **requiere** a la parte actora para que en el término de **cinco días** contados a partir del día siguiente a 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.

**NOVENO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE:**

Así definitivamente Juzgado lo resolvió y firma **la Juez Tercero de lo Civil Licenciada Deborah Marilyn Méndez Murillo**, por ante la **Secretaria de Acuerdos Licenciada Cesarina Alicia Olivia González Ruiz** que autoriza y da fe. Firma electrónica con fundamento en los artículos 1 fracciones I y II, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II,

12 y 13 del Reglamento para el uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

**Exp. 244/2025.- A.**

**DMMM**

En el número **15,018** del Boletín Judicial de fecha **18 de junio de 2025**, se hizo la publicación de ley. CONSTE.-

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS