

Ensenada, Baja California, siete de agosto del año dos mil veinticinco.

Vistos para dictar Sentencia Definitiva dentro de los autos del Juicio Sumario de Desahucio promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], bajo Expediente Número 457/2025-B, y.

Resultando.

I.- Por escrito presentado ante Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia de este Partido Judicial, con fecha diecisiete de junio del año dos mil veinticinco, compareció el C. [REDACTED], en su carácter de Gerente General de [REDACTED], demandando en la Vía Sumaria de Desahucio a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A.- La desocupación y entrega del Inmueble objeto del contrato de arrendamiento, base de la acción, que se contiene en el documento original que se anexa al presente escrito, con domicilio en Local [REDACTED], ubicado sobre [REDACTED] de esta Ciudad. El inmueble se describe en los hechos de esta demanda, incluyendo todas sus accesiones e instalaciones que, por estar incorporadas al mismo, forman parte del bien arrendado.

B.- El pago de la cantidad de \$11,664.00 (Once Mil Seiscientos Sesenta y Cuatro Dólares 00/100 M.A.) por concepto de rentas mensuales vencidas y no pagadas, a razón de \$1,944.00 (Mil Novecientos Cuarenta y Cuatro dólares 00/100 mensuales) IVA incluido, adeudados por el demandado desde el mes de enero de 2025 al mes de junio de 2025.

C.- El pago de las mensualidades rentísticas que se venzan en el futuro hasta la entrega judicial del inmueble y sus accesiones, esto a razón del precio de renta pactado a razón de \$1,944.00 (Mil Novecientos Cuarenta y Cuatro dólares 00/100 mensuales) IVA incluido, mensuales.

D.- El pago de los intereses moratorios en que ha incurrido el

demandado, conforme a lo establecido en la cláusula segunda del contrato base de la acción.

E.- El pago los gastos y costas que el presente juicio origine.

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, mismos que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaren en atención al principio de economía procesal, fundando su demanda en derecho y acompañó las documentales que corren agregadas a fojas 05 a la 46 de autos.- Por auto de fecha veinte de junio del año dos mil veinticinco, se dio curso a la instancia en la vía y forma propuestas, ordenándose el emplazamiento a la Parte Demandada en los términos de Ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha primero de julio del año dos mil veinticinco, tuvo verificativo el emplazamiento a la Parte Demandada, en los términos de Ley.- Por auto de fecha cuatro de agosto del año dos mil veinticinco, se declaró la rebeldía en que incurrió la Parte Demandada por no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra dentro del término concedido, decretándose que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal se le harán por medio de Boletín Judicial del Estado, asimismo se tuvo al Abogado Patrono de la Parte Actora desistiéndose en perjuicio de su representado de las pruebas confesional, declaración de parte y testimonial, en consecuencia, se citó a las partes para oír sentencia definitiva que en derecho proceda, misma que hoy se pronuncia al tenor del siguiente.

Considerando.

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1 fracción II, 2 fracción II, 5 fracción III y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, así como los artículos 144, 145, 146, 157 fracción III y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

II.- La Vía Sumaria de Desahucio elegida por la Parte Actora es la correcta, toda vez que se promovió el presente Juicio en los términos del artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

III.- En el caso que nos ocupa, la Parte Actora demanda la desocupación y entrega del inmueble arrendado en la Vía Sumaria de Desahucio, la cual se encuentra prevista por el artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, en los siguientes términos:

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.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, la actora debe probar los hechos constitutivos de su acción, y la demandada los de sus excepciones, por lo que para que prospere la acción ejercitada, la Parte Actora deberá probar como elementos constitutivos de su acción, los siguientes:

1).- La existencia de la relación contractual de arrendamiento en que funda su acción la Parte Actora.

2).- Que el arrendatario, ahora Parte Demandada, haya faltado al pago de dos o más mensualidades de renta.

El primer elemento constitutivo de la acción es decir la existencia

de la relación contractual de arrendamiento a que hace referencia la Parte Actora, se acreditó plenamente en el sumario, con la Prueba Documental Privada consistente en Contrato Privado de Arrendamiento de Bien Inmueble, celebrado entre la Parte Actora, [REDACTED], [REDACTED], representada por el C. [REDACTED], en su carácter de Arrendador y por otro lado la Parte Demandada, [REDACTED], en su carácter de Arrendatario, respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] de este Municipio de Ensenada, Baja California, por la cantidad mensual de \$1,944.00 dólares (Mil novecientos cuarenta y cuatro 00/100 Monedad de los Estados Unidos de América) I.V.A incluido, pagaderos en mensualidades por adelantados dentro del periodo comprendido entre los días 1 y 5 de cada mes, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara en aras del principio de economía procesal, de cuyo contenido se desprenden las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES:

DECLARA EL ARRENDADOR:

I.A. Ser una empresa constituida de acuerdo a las leyes mexicanas, tener las facultades para representar y no estar impedido legalmente para poder celebrar el presente contrato, en términos de las leyes mexicanas

II.A. Que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo clave: [REDACTED], señalando como domicilio el ubicado en [REDACTED] del Municipio de Ensenada, Baja California. [REDACTED].

III.A. Que su representante acredita su carácter de Apoderado con la Escritura Pública [REDACTED] formalizada ante la Fe del Notario Público Número 10 de la Ciudad de Tijuana, Baja California Lic. [REDACTED] [REDACTED], de Fecha [REDACTED]. Más aún, el Sr. [REDACTED] manifiesta que dicha capacidad no le ha sido limitada o revocada en forma alguna.

IV.A. Que EL INMUEBLE para efecto del presente contrato se le conocerá como [REDACTED] que es otorgado en arrendamiento en este contrato consiste en [REDACTED] y que cuenta dentro de esa superficie, con medio baño y las instalaciones en las condiciones que se especifica en el INVENTARIO anexo al presente contrato.

V.A. Asimismo, que dicho inmueble que se otorga en arrendamiento en este contrato y sus instalaciones hidráulicas y eléctricas, se entregarán en buen estado de conservación para su uso.

VI.A. Que el inmueble que se otorga en arrendamiento en este contrato, se encuentra libre de gravámenes, limitaciones de dominio de cualquier tipo, embargos definitivos o precautorios, aseguramientos de carácter ministerial o judicial, o decomisos y se encuentra al corriente en el pago de todas las contribuciones que le son aplicables y libre de cualesquiera ocupaciones, permisos, autorizaciones o concesiones otorgadas a favor de terceros o reclamadas por terceros y libre compromiso, responsabilidad u obligación de cualquier tipo que pudiese restringir o excluir su uso, goce o posesión.

VII.A. Que dicho inmueble lo adquirió con recursos de procedencia lícita.

VII.A. Que dicho inmueble, a la fecha de la celebración del contrato respectivo, no ha sido utilizado para fines ilícitos de ninguna naturaleza.

IX.A. Que designa el correo electrónico "[REDACTED]" para recibir notificaciones.

DECLARA EL ARRENDATARIO:

I.B Ser una persona física, legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas y no estar impedida legalmente para poder celebrar el presente contrato, en términos de las leyes mexicanas.

II.B Declara que cuenta con la solvencia económica suficiente para cumplir con todas y cada una de las obligaciones señaladas en el presente contrato.

III.B Que conoce el inmueble objeto de este contrato, en virtud de que le fue mostrado previamente a la firma de este contrato, tanto en su exterior como en su interior por una agencia inmobiliaria y en tal virtud, reconoce y acepta que dicho inmueble que se otorga en arrendamiento en este contrato y sus instalaciones hidráulicas, eléctricas y de descarga de aguas se encuentran en perfecto estado de conservación para su uso al momento de la firma de este contrato.

IV.B Que los recursos económicos con los que se cubrirá el Depósito de Renta, así como las rentas que se generen con motivo de este contrato, provienen o provendrán de actividades lícitas, lo cual se precisa para los efectos de lo señalado en la Ley Federal de Extinción de Dominio.

V.B. Que designa el correo electrónico "[REDACTED]" para recibir notificaciones.

DECLARA EL OBLIGADO SOLIDARIO:

I.C Que es mayor de edad y no estar impedido legalmente para poder ser fiador A FAVOR DEL ARRENDADOR y para poder celebrar el presente contrato, en términos de las leyes mexicanas.

II.C. Que designa el correo electrónico: "[REDACTED]" para recibir notificaciones.

DECLARAN LOS CONTRATANTES: Que se reconocen recíprocamente la calidad y personalidad con que celebran el contrato, renunciando a cuestionarla, objetarla o refutarla fuera o dentro de procedimiento legal o juicio.

CLAUSULAS

PRIMERA.- El arrendador entrega al arrendatario y éste recibe de conformidad en calidad de arrendamiento para dedicar a RESTAURANTE, el [REDACTED], ubicado sobre [REDACTED] Municipio de Ensenada, Baja California, México [REDACTED].

SEGUNDA.- EL ARRENDADOR pagará al ARRENDATARIO la cantidad mensual de \$1,944.00 Dólares Un Mil Novecientos Cuarenta y Cuatro Dólares 00/100 USD) I.V.A incluido, mismo que el ARRENDATARIO se obliga a pagar incondicionalmente en periodos mensuales adelantados dentro del periodo comprendido entre los días 1 y 5 de cada mes, a partir del 6 día de cada mensualidad se aplicará un cargo de \$60.00 dólares (Sesenta Dólares 00/100 USD), adicional por cada día de retraso en el pago de la renta. El importe de Renta que deberá ser PAGADO en la Cuenta del Banco [REDACTED] o en el DOMICILIO: [REDACTED] en horario de oficina. El arrendatario garantiza que los recursos económicos con los que se cubrirá el Depósito de Renta, así como las rentas que se generen con motivo de este contrato, provienen y/o provendrán de actividades lícitas, lo cual se precisa para los efectos de lo señalado en la Ley Federal de Extinción de Dominio. Lo anterior, en términos de los artículos 2272, 2273, 2274, 2280, y 2299, fracción, del Código Civil vigente en el Estado de Baja California.

TERCERA.- El término del arrendamiento del bien INMUEBLE será de 24 MESES, con inicio el día 1 de Marzo de 2022 y concluyendo precisamente el día 29 de Febrero del 2024, vencido el plazo del arrendamiento, no se entenderá prorrogando sino mediante contrato expreso y escrito. Lo anterior, en términos del artículo 2272, segundo párrafo, del Código Civil vigente en el Estado de Baja California. EL ARRENDATARIO se compromete a permitir el acceso a la propiedad una vez al mes, para inspección física del Inmueble.

Las partes deberán notificar por escrito 60 días antes de la terminación si es su voluntad continuar arrendando o desocupar el inmueble y a condición de que el ARRENDATARIO haya cumplido en tiempo y forma las obligaciones contenidas en este contrato, y de manera más específica el pago puntual de todas las rentas a solicitud del ARRENDADOR este contrato podrá ser extendido, aceptando el ARRENDATARIO desde ahora y obligandose a pagar incrementos de renta anuales del 6% (Seis punto Cero Por ciento). Ambas partes están de acuerdo que podrá ser rescindido unilateralmente el presente contrato de arrendamiento si el ARRENDADOR lo desea por falta de pago de mas de 10 días calendario de retraso.

CUARTA.- Será por cuenta de EL ARRENDATARIO el pago por el servicio de agua, así como el contrato de suministro y consumo de energía eléctrica y todos los demás servicios. La cuota y mensual de mantenimiento será de \$45.00 Dólares que incluirá el contenedor de basura y limpieza en áreas comunes de la plaza. Y se obliga a entregar mensualmente copia del pago de los servicios al momento de pagar la renta

QUINTA.- EL ARRENDATARIO no podrá hacer variación alguna en el inmueble, ni aún en el carácter de mejora, sin el previo permiso escrito del ARRENDADOR y todas las que éstas últimas se hicieren ya

sean útiles, necesarias o de ornato, quedarán a beneficio del inmueble y sin derecho el arrendatario para cobrar traspaso o indemnización alguna, por lo cual renuncia al beneficio concedido por los Artículos 2341 y 2342 del Código Civil vigente.

SEXTA.- Así mismo queda prohibido a EL ARRENDATARIO subarrendar, traspasar, o ceder en cualquier forma el uso del bien arrendado o los derechos del presente contrato. Los subarrendamientos, traspasos o cesiones concertadas en contravención de lo estipulado en esta cláusula, además de ser nulos e inoperantes respecto al arrendador, darán lugar a la rescisión del contrato de arrendamiento si éste lo desea.

SEPTIMA.- EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble a que se refiere la cláusula primera en buenas condiciones, de acuerdo con el inventario anexo a este contrato, comprometiéndose a devolverlo en las mismas condiciones en que fue recibido y obligándose, además, a mantener en buen estado sus instalaciones y servicios, así como reponer los bienes cuya destrucción, deterioro o pérdida le sea imputable. Consecuentemente deberá efectuar y correrá por su cuenta todo tipo de reparaciones, reposiciones o composturas que para el buen servicio requieren las cañerías, llaves de agua, W.C. sumideros, puertas, ventanas, chapas, muebles de cocineta, vidrios, instalaciones eléctricas, etc. existentes en el inmueble, así como a pagar las multas impuestas por el mal uso de los mencionados servicios, renunciando al efecto en lo que se oponga a las presentes estipulaciones, a lo dispuesto por el Artículo 2330 Fracción Segunda del Código Civil.

OCTAVA.- [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] [REDACTED] en la ciudad de Ensenada, Baja California, quien también asiste a la celebración del contrato, se obliga a favor de EL ARRENDADOR como OBLIGADO SOLIDARIO de EL ARRENDATARIO, por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas en el presente contrato o derivados del mismo, renunciando a los beneficios de orden, exclusión y división a que se refieren los Artículos 2744, 2745 y demás relativos del Código Civil, durando ésta obligación hasta la devolución del inmueble totalmente desocupado y sin adeudos de ningún tipo, ya sea por rentas vencidas, daños a la propiedad, pagos de servicios y/o cualquier otro en que incurra el arrendatario, a satisfacción de EL ARRENDADOR. Al efecto renuncia también a lo dispuesto por el Artículo 2406 del mismo ordenamiento. Conviene expresamente las partes en unión de la persona que concurre como OBLIGADO SOLIDARIO que en caso de que al término del presente contrato, estipulado en la cláusula segunda, no fuese suscrito otro, permaneciendo en posesión del inmueble, la responsabilidad seguirá viva y por lo mismo renuncia a las facultades concedidas por el Artículo 2362 y 2363 del Código Civil.

NOVENA.- EL ARRENDATARIO SOLO PODRA DESTINAR Y USAR EL INMUEBLE ARRENDADO EN ESTE CONTRATO PARA RESTAURANTE. En consecuencia, no está permitido para EL ARRENDATARIO, utilizar el inmueble, para actividades publicas, políticas, sociales o religiosas de cualquier índole, distintas a la ya señalada. El incumplimiento de esta cláusula por parte de EL ARRENDATARIO producirá sin necesidad de declaración judicial, la rescisión de este contrato, quedando en consecuencia EL ARRENDATARIO obligado a la desocupación inmediata del inmueble. Lo anterior, en términos del artículo 2299, fracción III, del Código

Civil vigente en el Estado de Baja California

DECIMA.- PROHIBICIONES EXPRESAS PARA EL ARRENDATARIO. Acepta EL ARRENDATARIO que le queda prohibido: 1. REALIZAR CUALQUIER ACTIVIDAD ILÍCITA DENTRO DEL INMUEBLE ARRENDADO, EN PARTICULAR: a). Destinar el inmueble para cometer o facilitar la comisión de cualquier tipo de delitos. b). Destinar el inmueble para cometer o facilitar, en particular, la comisión de los delitos siguientes: delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas, previstos en la Ley Federal de Extinción de Dominio. 2. Tener sustancias peligrosas, o prohibidas como: inflamables, explosivas, corrosivas, estupefacientes, cualquier tipo de droga prohibida y/o productos y/o instrumentos o maquinaria para elaborarla, etc., y/o dedicarse a actividades ilícitas de cualquier naturaleza que puedan afectar la seguridad de EL ARRENDATARIO, del inmueble y del vecindario o de terceros. EL ARRENDATARIO acepta que en caso de violar de su parte, la presente cláusula, y por ello, se abriese una investigación y/o proceso penal por autoridades estatales o federales, desde este momento exime de toda responsabilidad penal, civil, fiscal o de cualesquiera otra índole, a EL ARRENDADOR.

DECIMAPRIMERA.- LA UTILIZACION DEL INMUEBLE PARA FINES ILICITOS DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO Y DEL JUICIO DE EXTINCION DE DOMINIO. Acepta EL ARRENDATARIO que expresamente, EN TERMINOS DE ESTE CONTRATO, LE QUEDA PROHIBIDO EL USO DEL INMUEBLE ARRENDADO, PARA FINES ILICITOS y que para el caso de que dicho inmueble, estando arrendado por virtud de la vigencia de este contrato, o por algunas de sus prórrogas, se viese involucrado en un JUICIO AUTÓNOMO DE EXTINCION DE DOMINIO, por causas no imputables a EL ARRENDADOR, desde ese momento, EL ARRENDATARIO exonera a EL ARRENDADOR, de cualquier responsabilidad legal, derivada del uso ilícito que se le hubiese dado o que se le estuviese dando al inmueble.

DECIMA SEGUNDA.- Acepta EL ARRENDATARIO que para el caso de que el inmueble arrendado se viese involucrado durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento, en actos ilícitos, y estos se estimasen responsabilidad de EL ARRENDATARIO y derivado de ello, se iniciase un JUICIO DE EXTINCION DE DOMINIO, y por virtud de la sentencia dictada en el mismo, operase esa acción legal sobre dicho inmueble a favor del Estado, EL ARRENDATARIO Y/O SU OBLIGADO SOLIDARIO, se obligan desde este momento, a pagar en forma conjunta o por separado a EL ARRENDADOR, el valor total del inmueble, pago que se deberá realizar a partir de la fecha en que se haya decretado en forma definitiva la extinción de dominio a favor del Estado Mexicano y en perjuicio de EL ARRENDADOR O DEL PROPIETARIO. El precio que se tomará en cuenta para cumplir con esta obligación, será el valor que tenga EL INMUEBLE objeto de este Contrato Arrendamiento en el Mercado Inmobiliario al momento del pago

DECIMA TERCERA.- Acepta EL ARRENDADOR que si durante la vigencia de este contrato, EL INMUEBLE OBJETO DEL MISMO, se advirtiese por la autoridad competente, que EL INMUEBLE, previo a la celebración de este Contrato, hubiese sido destinado para un 10 se estimase ilícito y para el caso de que dicha autoridad o cualquier otra, iniciare un JUICIO AUTONOMO DE | EXTINCION DE DOMINIO, respecto del inmueble arrendado, y a EL ARRENDADOR o a cualquier

otra persona distinta a LA ARRENDATARIA se le considerará como la responsable, salvo prueba en contrario, del fin que se estime ilícito, desde este momento EL ARRENDADOR exonera a EL ARRENDATARIO de cualquier responsabilidad dentro del citado JUICIO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO, desde luego, salvo prueba en contrario, y exonera de la misma manera al Agente o Corredor Inmobiliario que hubiese sido el intermediario entre EL ARRENDADOR del Inmueble EL ARRENDATARIO. Derivad de lo anterior, EL ARRENDADOR se obliga a resarcir a EL ARRENDATARIO, respecto de los daños y perjuicios que se le ocasionaren con motivo de la substanciación del citado JUICIO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.

DECIMACUARTA.-. Acepta EL ARRENDADOR que si durante la vigencia de este contrato, EL INMUEBLE OBJETO DEL MISMO, se advirtiese por la autoridad competente, que EL INMUEBLE, previo a la celebración de este Contrato, hubiese sido destinado para un fin que se estimase ilícito y que por virtud de ello se iniciare cualquier ACCION PENAL contra persona distinta a EL ARRENDATARIO, y se considerará como culpable de la comisión de cualquier delito por el uso ilícito del inmueble que se le hubiese dado a EL INMUEBLE antes de la celebración de este contrato, desde este momento El ARRENDADOR exonera a EL ARRENDATARIO de cualquier responsabilidad dentro de cualquiera de los juicios penales que se llegasen a instaurar, desde luego, salvo prueba en contrario, y exonera de la misma manera al Agente o Corredor Inmobiliario que hubiese sido el intermediario entre EL ARRENDADOR del inmueble y EL ARRENDATARIO.

DECIMAQUINTA.- Se constituyo un depósito equivalente a \$49,600.00 Pesos (Cuarenta y Nueve Mil Seiscientos Pesos 00/100 MN) para garantizar posibles daños a la propiedad, así como el pago de servicios públicos (teléfono, agua, luz, etc.) que permanezcan insolutos al desocupar el inmueble, en ningún caso podrá aplicarse dicho deposito, a cuenta de renta corriente. Así mismo queda estipulado que si EL ARRENDATARIO desocupa y/o entrega EL INMUEBLE objeto de este contrato antes del tiempo señalado como duración del mismo, (forzoso para ambas partes en este contrato), perderá a favor de EL ARRENDADOR, el importe de 1 mes del Depósito de renta. Además de lo anterior, EL ARRENDATARIO y EL OBLIGADO SOLIDARIO quedaran obligados a pagar la RENTA correspondiente al resto de los meses que EL ARRENDATARIO no ocupase EL INMUEBLE. El Deposito deberá ser retornados al "ARRENDATARIO" a mas tardar 20 días posteriores de que la unidad habitacional haya sido completamente desalojada.

DECIMASEXTA.- Queda expresamente estipulado por ambas partes y por el OBLIGADO SOLIDARIO que para la interpretación y cumplimiento del presente contrato se someterán a los jueces y tribunales de la ciudad de Ensenada, B. C., renunciando al fuero de cualquier otro domicilio presente o futuro. Se conviene, así mismo, que serán a cargo de EL ARRENDATARIO conjuntamente con EL OBLIGADO SOLIDARIO todos los gastos judiciales o extra judiciales a que diere lugar por incumplimiento del contrato, así como las costas que se causaren en caso de juicio. Tanto EL ARRENDATARIO como EL OBLIGADO SOLIDARIO declaran conocer todas las normas legales citadas en el presente contrato y en especial aquellas a cuyos beneficios renuncian y señalen como domicilio convencional para todos los efectos del mismo el del inmueble arrendado.

DECIMASEPTIMA.- Acepta El ARRENDATARIO que este contrato sea

inscrito ante las autoridades competentes de acuerdo a las leyes del Gobierno del Estado de Baja California y autoriza a EL ARRENDADOR a boletinar su nombre en el buro inmobiliario y lista negra, en caso de que incumplan con el presente contrato o se retrase más de 1 mes en el pago del arrendamiento mensual del inmueble mencionado en el presente contrato.

DECIMAOCTAVA. EL ARRENDATARIO se obliga a Contratar y mantener vigente una póliza de seguros de responsabilidad civil y/o daño moral, por daños a las instalaciones del centro comercial, a propios y/o a terceros, con el compromiso de sacar en paz y a salvo al arrendador de cualquier cuestión que pudiera derivar la operación y realización de actividades en el inmueble arrendado; dicha póliza deberá acreditarse su vigencia mensualmente a menos que el ARRENDATARIO la contrate anualmente y acredite estar al corriente de los pagos de las primas correspondientes, póliza que deberá entregarse periódicamente al ARRENDADOR como condición para la vigencia del contrato, en caso de que el ARRENDATARIO omita mantener vigente dicha póliza él será el único responsable de la responsabilidad resultante de un siniestro y se compromete sacar en paz y a salvo al ARRENDADOR de ello; ésta cláusula deberá ser inscrita a cuenta y cargo del ARRENDATARIO en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en caso de que el arrendamiento sea mayor a seis años y en aquellos que haya anticipos de rentas de mas de tres años.

DECIMANOVENA.- Las partes contratantes acuerdan que el idioma oficial de este contrato es el Español. La versión en inglés es una traducción correcta y completa de la versión en español. Las partes contratantes acuerdan que si hubiera cualquier discrepancia o controversia acerca de la interpretación, contenido, o sentido de cualquiera de las estipulaciones de este contrato, la versión en español prevalecerá.

Leído el contenido del presente contrato a las partes involucradas y no habiendo ninguna objeción en sus cláusulas, es firmado por triplicado en la ciudad de Ensenada, Baja California a 25 de Febrero de 2022.

Probanza que por no haber sido objetada en tiempo y forma por la contraria, de acuerdo a lo previsto por el artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, y por ende, alcanza valor probatorio pleno.

No pasando por desapercibido para el Suscrito que si bien dicho contrato de arrendamiento estipulo un término de vigencia el cual empezó a correr con fecha primero de marzo del año dos mil veintidós y concluyo con fecha veintinueve de febrero del año dos mil veinticuatro, el arrendatario siguió ocupando el inmueble materia del presente juicio, sin oposición alguna, por lo que opero la tacita reconducción como lo estable los artículos 2360 y 2361 del Código Civil para el Estado de Baja

California, por lo que dicho contrato continuo cambiando solo su temporalidad, resultando aplicable al caso que nos ocupa, las siguientes Tesis Aisladas, que a la letra dicen:

Registro digital: 183611
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materia(s): Civil
Tesis: I.11o.C.71 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo XVIII, Agosto de 2003, página 1695
Tipo: Aislada

ARRENDAMIENTO. LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO NO CONSTITUYE UNA NUEVA RELACIÓN CONTRACTUAL. Concluido el contrato de arrendamiento por tiempo determinado, si las partes no se oponen a su continuación opera la tácita reconducción del mismo, lo que significa que de acuerdo al artículo 2487, en relación con el diverso 2478, ambos del Código Civil vigente en el Distrito Federal, se extiende en su temporalidad, se prolonga por tiempo indeterminado, de manera que cualquiera de las partes, en el momento en que lo estime conveniente, puede solicitar su terminación siempre y cuando se lo comunique con oportunidad a la otra parte. En ese orden de ideas, si en la especie el arrendador notificó al arrendatario la terminación del contrato refiriéndose al que celebraron por tiempo determinado y no al de vigencia renovada por la tácita reconducción, esa sola circunstancia no hace improcedente la acción porque haya operado dicha reconducción, pues no se está ante la existencia de dos contratos distintos, sino que se trata de una sola relación contractual que cambió sólo en cuanto a su temporalidad.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 270/2003. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales. Secretario: Mario Alejandro Moreno Hernández

Registro digital: 194142
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materia(s): Civil
Tesis: XIV.2o.80 C
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.
Tomo IX, Abril de 1999, página 494
Tipo: Aislada

ARRENDAMIENTO. RECONDUCCIÓN TÁCITA DEL CONTRATO, NO IMPLICA UNO NUEVO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO). El artículo 2739 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, dispone que si después de terminado el arrendamiento (y su prórroga, si la hubo) de una finca urbana, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, se entenderá renovado por tiempo indefinido. Del tal precepto se desprende que la falta de oposición del arrendador, modifica el contrato en cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo, a indefinido; pero de ningún modo puede considerarse que concluyó el primer acuerdo de voluntades y se esté en presencia de uno nuevo.
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 590/98. Rocío Eleonor Garza Leonard. 11 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Pablo V. Monroy Gómez. Secretaria: Maricela Bustos Jiménez.

Por lo que hace al segundo de los elementos que conforman la acción ejercitada, que lo es la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, al igual que el anterior se demostró plenamente en autos y toda vez de que se reclama la falta de pago o incumplimiento de las obligaciones estipuladas en dicho contrato, a la Parte Demandada correspondía acreditar que se encontraba al corriente en el pago de las prestaciones reclamadas en su contra, ya que se trata de un hecho negativo, lo que no aconteció en el caso que nos ocupa, ya que no compareció a juicio a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ni se excepciono contra la misma, teniéndose de esta forma por acreditado el segundo de los elementos de la acción intentada en juicio y en consecuencia de ello, se decreta el desahucio, condenándose a la Parte Demandada, [REDACTED], a la desocupación y entrega definitiva en favor de la Parte Actora, [REDACTED], del inmueble identificado como [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, una vez que transcurra el termino de cuarenta días que le fue otorgado para la desocupación voluntaria de dicho inmueble, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Asimismo, se condena a la Parte Demandada, [REDACTED], al pago en favor de la Parte Actora, [REDACTED], de la cantidad de \$11,664.00 dólares (Once mil seiscientos sesenta y cuatro 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América), por concepto de rentas mensuales vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio del año dos mil veinticinco, a razón de \$1,944 dólares (Mil novecientos cuarenta y cuatro dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) mensuales, o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato de arrendamiento, así como las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega de inmueble

objeto del arrendamiento, mismas que deberán de ser reguladas mediante el incidente respectivo en ejecución de sentencia, lo anterior con fundamento en el artículo 2273 del Código Civil para el Estado de Baja California.

V.- Gastos y Costas.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la Parte Demandada al pago de los gastos y costas que se le hayan generado con motivo del presente Juicio a la Parte Actora, mismos que se regularán en el Incidente respectivo en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, en base al artículo 480 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se.

Resuelve.

Primero.- La personalidad de la Parte Actora, [REDACTED], ha quedado debidamente acreditada en autos, no así la de la Parte Demandada, [REDACTED], por no haber comparecido a juicio, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Sumaria de Desahucio al igual que la competencia del C. Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio.

Segundo.- La Parte Actora, [REDACTED], probó los elementos constitutivos de su acción, y la Parte Demandada, [REDACTED], no contestó la demanda, en consecuencia.

Tercero.- Se decreta el desahucio, condenándose a la Parte Demandada, [REDACTED], a la desocupación y entrega definitiva en favor de la Parte Actora, [REDACTED], del inmueble identificado como [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, una vez que transcurra el termino de cuarenta días que le fue otorgado para la desocupación voluntaria de dicho inmueble, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Cuarto.- Se condena a la Parte Demandada, [REDACTED], al pago

en favor de la Parte Actora, [REDACTED], de la cantidad de **\$11,664.00 dólares (Once mil seiscientos sesenta y cuatro 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América)**, por concepto de rentas mensuales vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio del año dos mil veinticinco, a razón de \$1,944 dólares (Mil novecientos cuarenta y cuatro dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) mensuales, o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato de arrendamiento, así como las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega de inmueble objeto del arrendamiento, mismas que deberán de ser reguladas mediante el incidente respectivo en ejecución de sentencia.

Quinto.- Se condena a la Parte Demandada a pagar en favor de la Parte Actora los gastos y costas causados con motivo del presente juicio, mismos que se regularán en el Incidente respectivo en ejecución de sentencia.

Notifíquese Personalmente.

Así Juzgando en definitiva lo resolvió y firma electrónicamente el C. Juez Primero de lo Civil, del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, **Licenciado Jesús Reynoso González**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Dora Beatriz Rocha Sánchez**, quien 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 457/2025-B. [REDACTED]

En el número 15,056 del Boletín Judicial del Estado, de fecha 11 de Agosto del año 2025 se hizo la publicación de Ley. Conste.