

**PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE  
BAJA CALIFORNIA**

**JUZGADO MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA DE  
PLAYAS DE ROSARITO**

**EXPEDIENTE NÚMERO: 0462/2022.**

En la Ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, al dos de mayo del dos mil veintitrés.

**V I S T O S** para resolver en definitiva los autos del expediente número **0462/2022**, relativo al juicio especial **SUMARIO DE DESAHUCIO**, seguido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y;

**- RESULTANDO :-**

1.- Por escrito presentado el catorce de marzo del dos mil veintidós compareció ante este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil de Playas de Rosarito, [REDACTED], por su propio derecho, promoviendo juicio especial **SUMARIO DE DESAHUCIO** en contra de [REDACTED], exigiendo las siguientes prestaciones: **“A).-** La desocupación y entrega de la casa habitación y dos departamentos, construidos sobre el [REDACTED], con superficie de 805.79 metros cuadrados, clave catastral [REDACTED] medidas y colindancias: [REDACTED], ubicados en Calle [REDACTED] C.P. 22710, Playas de Rosarito, con entrada también por [REDACTED] de la misma colonia; **B).-** El pago de la cantidad de \$29,500.00 Dlls. (veintinueve mil quinientos dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América) o su equivalente en moneda nacional correspondiente a 59 mensualidades vencidas y no pagadas a razón de \$500.00 Dólares por mes, es decir a partir del primero de abril del 2017 al primero de marzo del 2022. Mas las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega de la casa habitación y dos departamentos, dados en arrendamiento construidos sobre el [REDACTED] Municipio de Rosarito, con superficie de 805.79 metros cuadrados Clave Catastral [REDACTED] ubicados en la Calle [REDACTED] C.P. 22710, Playas de Rosarito, con entrada también por la [REDACTED] de la misma colonia; **C)** El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio hasta su total solución.”; invocando las razones de hecho y de derecho que se derivan de su demanda inicial.

2.- Por auto de fecha dieciséis de marzo del dos mil veintidós, fue admitida la demanda en la vía y forma propuestas, ordenando requerir al demandado, para que al momento de la diligencia justificare estar al corriente en el pago de las rentas y en caso de no hacerlo, prevenirlo para que señalara bienes de su propiedad para embargo y para que dentro del

término de **veinte días** procediera a desocupar el inmueble arrendado, apercibiéndole de lanzamiento a su costa de no efectuarlo voluntariamente, así como se decretó su emplazamiento; diligencia que tuvo verificativo con apego a derecho, a las doce horas con treinta minutos del veinticinco de abril del dos mil veintidós, por conducto de su vecino de nombre [REDACTED], quien no justificó el pago de las rentas reclamadas, ni señaló bienes propiedad del pasivo para embargo, por lo que, pasando ese derecho al accionante, por conducto de su Abogado Procurador se reservó tal derecho, procediendo con el emplazamiento de los demandados a este juicio, quienes de manera oportuna produjeron su contestación a la demanda haciendo valer sus defensas y oponiendo sus excepciones, con las que se dio vista al accionante por tres días para que hiciera valer lo que a su derecho conviniera, mediante auto de fecha cinco de mayo del dos mil veintidós, y en ese mismo auto, se dio seguimiento, al Incidente de Falsedad de Firma hecho valer por los pasivos, relativo a la falsedad- según dicen- de la firma que aparece en el escrito inicial de demanda suscrito por la actora ofreciendo la pericial grafoscópica a cargo del [REDACTED], señalado los documentos indubitables para el cotejo, ordenando el desahogo de las pruebas ofrecidas que fueron admitidas y que requerían de forma especial para tal evento en la audiencia pública de ley.

En siete de junio del dos mil veintidós, la accionante, en relación al incidente planteado y en ejercicio de su derecho, señala perito en grafoscopía al [REDACTED], de igual forma, desahoga la vista respecto a las excepciones opuestas, en términos de lo previsto por el artículo 480 del Código Procesal Civil; a las nueve horas con treinta minutos del día veintinueve de noviembre del dos mil veintidós, tuvo verificativo la audiencia pública de ley, y habiendo manifestado las partes que no era su voluntad la celebración de convenio para dar fin a la controversia, se continuó con el desahogo de las pruebas que así se encuentran continuándose con la misma a las nueve horas con cero minutos del catorce de abril del dos mil veintitrés, al no existir pruebas pendientes, se pasó a la etapa de alegatos, realizando sus alegaciones la parte demandada en todo lo que de hecho y por derecho le corresponde y la parte actor ofreció sus conclusiones de manera escrita, luego, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que hoy se emite al tenor de los siguientes:

#### **- CONSIDERANDOS :-**

**I.-** Atento a la naturaleza especial de este tipo de juicio sumario de desahucio, **el suscrito juzgador es competente para resolver este asunto**, en mérito de que el bien inmueble objeto del arrendamiento, se encuentra ubicado en esta Ciudad, conforme a lo dispuesto por la fracción III del artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California, en concordancia con el numeral 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de este Estado.

**II.-** Los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California, en lo conducente disponen que: “... las sentencias deben ser claras, precisas, y congruentes con

las demandas y contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito ...” y “... que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones ...”.

El contrato de arrendamiento se encuentra previsto y regulado por los artículos 2272 y siguientes del Título Sexto del Código Civil para Baja California, haciendo saber, en lo conducente 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 o goce un precio cierto ...”; estando obligado el arrendador, según el numeral 2286 del mismo Código, entre otras, a: “... entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido ... y a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato ...”, por su parte el arrendatario se encuentra comprometido según el artículo 2299 del Código Civil en consulta, entre otras obligaciones, a: “... satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos ...”.

De acuerdo a lo dispuesto por el numeral 475 del Código de Procedimientos Civiles para este Estado, el juicio sumario de desahucio, procede: “... cuando se exige la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta ...”, por lo que dada la naturaleza especial de este juicio, la parte demandada puede oponerse a la ejecución cuando se funde en cualquiera de las excepciones enumeradas por el artículo 480 del Código Adjetivo precitado.-

**III.-** En el caso de estudio, tenemos que acude [REDACTED], en su carácter de **arrendador**, demandado a [REDACTED], en calidad de **arrendatarios**, por el pago de las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de abril del año dos mil diecisiete hasta el mes de marzo del dos mil veintidós, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble objeto del arrendamiento; habiendo sido legalmente emplazado a este juicio el pasivo, quien produjo su contestación, haciendo valer sus defensas y oponiendo sus excepciones, así como se dio vista con éstas al accionante para que hiciera valer lo que a su derecho conviniera; por lo que, ambas partes tuvieron la debida oportunidad de defensa, quedando así debidamente fijada la litis, y reuniéndose con los requisitos necesarios para que la controversia tenga validez y existencia, resultando adecuada la vía especial sumaria de desahucio intentada en este asunto. –

**IV.-** El actor, en su escrito inicial de demanda, en resumen narra que: “... Con fecha primero de abril del año dos mil diecisiete, la Suscrita en mi carácter de arrendador y los hoy demandados... en su carácter de arrendatarios, celebramos un contrato de arrendamiento verbal por el término de un año respecto de los inmuebles identificados como casa habitación y dos departamentos construidos sobre el [REDACTED] [REDACTED]... ubicados en calle [REDACTED] [REDACTED]...por el pago de una renta mensual que se pactó de \$500.00 (quinientos dólares )... el 27

de agosto del 2021 compareció... a promover medios preparatorios a juicio sumario de desahucio con la finalidad de acreditar la relación contractual de arrendamiento... acreditar el adeudo de las rentas... quedo debidamente acreditada la relación contractual en virtud de que no comparecieron los demandados a la audiencia...declarándose confesos.... tal y como se observa en el auto de fecha veintiocho de enero del dos mil veintidós de los citados medios preparatorios.... se comprometieron a pagar la cantidad de \$500.00 Dólares por mes... deben 59 mensualidades ... más las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega de los inmuebles dados en arrendamiento... adeudan la cantidad de \$29,500 (veintinueve mil quinientos dólares)... los demandados carecen de documento que justifique haber efectuado el pago de las pensiones rentísticas reclamadas.... Solicito se condene a los demandados de todas y cada una de las prestaciones reclamadas...”.

Por su parte los demandados, al contestar la demanda, niegan categóricamente el derecho de la actora para exigirle las prestaciones que reclama, niegan la existencia de la relación jurídica con la accionante, manifiestan nunca haber celebrado ningún contrato de arrendamiento con ella ni con nadie, jamás haber rentado, y por lo tanto, no deber ninguna renta... manifiestan que las prestaciones son contradictorias pues bien quiere desocupar o bien quiere entregar, ambas figuras del mismo inmueble, además el actor tiene la obligación ineludible de describir con claridad el objeto, siendo que si pide la restitución de un inmueble debió describirlo para estar en aptitud de decidir sobre su restitución... en la fecha en que la actora dice haber celebrado el contrato de arrendamiento, [REDACTED] se encontraba laborando como de costumbre, todo el tiempo en la empresa [REDACTED], ese sábado 1 de abril, con un horarios de 6:30 a 23:00 horas... es humanamente imposible... firmar o llevar a cabo un supuesto contrato... nunca fuimos notificados de ningún tipo de juicios y mucho menos el que hace alusión la actora..., oponiendo las siguientes defensas y excepciones: **“A) Falta de acción y de derecho”**; **“B) Excepción Sine Accione Agis.”**; **“C) Excepción de Obscuridad en la Demanda”**, cuyo contenido se tiene en este apartado por reproducido como se insertase a la letra conforme a los principios de pronta administración de justicia y economía procesal consagrados en el artículo 17 de nuestra Carta Magna.

Ante lo cual la accionante, dentro del plazo de tres días hábiles que se le confirió por auto de cinco de mayo del dos mil veintidós, argumenta substancialmente la improcedencia de dichas excepciones pues – según dice - ninguna es apta ni suficiente para oponerse al desahucio, acorde a lo previsto por el artículo 480 del Código Procesal Civil.

**V.-** A continuación se procede a analizar las pruebas aportadas para determinar si las partes dan cumplimiento con la carga procesal que a cada una les corresponde de acuerdo a lo establecido por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California.

El vínculo jurídico que une a las partes como arrendador y como arrendatarios, se encuentra debidamente acreditado con las copias certificadas en fecha dos de febrero del

dos mil veintidós, por la Licenciada Marisela García Torres, Secretaria de Acuerdos Adscrita a este Juzgado, tocante a las actuaciones que integran el expediente 1342/2021, del índice de este Tribunal, relativo a los Medios Preparatorios a Juicio Sumario de Desahucio promovido por [REDACTED]; de cuyo contenido se desprende la diligencia celebrada a las diez horas con cero minutos del día veintiocho de enero del dos mil veintidós, relativo a la **confesión ficta** de [REDACTED], quienes fueron debidamente declarados confesos de todas y cada una de las posiciones previamente calificadas de legales, al ser omisos en comparecer el día y hora de la diligencia de ley, confesionales que, acorde a lo previsto por los artículos 396 y 402 del código Instrumental de la Materia; vinculado con la **testimonial**, que en esa misma diligencia, fue desahogada a cargo de [REDACTED], quienes fueron acordes en su declaraciones, las cuales arrojan la existencia del contrato de arrendamiento verbal celebrado por los hoy contendientes, pues son coincidentes en manifestar conocer a [REDACTED], así como también, a [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] porque son las personas a las que la señora [REDACTED] les renta; que saben que la renta es por la cantidad de \$500.00 (quinientos dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América); que saben que la señora [REDACTED] les hizo un contrato escrito pero nunca lo firmaron; les hizo un contrato por un año a partir del primero de abril del dos mil diecisiete; que saben nunca han pagado la renta; e inclusive el segundo de ellos, refiere que: “... no han pagado la renta desde que se metieron a vivir en la casa habitación, como son sus familiares de la señora [REDACTED], abusan de su confianza...” que acorde a lo dispuesto por los artículos 407 y 413 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California, se le concede pleno valor probatorio, **sin ser óbice** los argumentos que a manera de objeciones y excepciones realiza el demandado a lo largo de su escrito de contestación a la demanda, en el sentido de que –según su dicho- no tiene relación contractual con el actor, pues niega haber celebrado dicho acto, e incluso manifiestan desconocer la existencia de los medios preparatorios a juicio, pues –refieren- nunca haber sido citados ni oídos en ese juicio y en ningún otro, para poder defender su derecho. **Sin embargo**, de las actuaciones obrantes en el aludido expediente 1343/2021, se observan las diligencias de fechas once y once con quince horas, del día doce de enero del dos mil veintidós, efectuadas por la Secretaria Actuarial de la Adscripción, tocante a la notificación realizada a [REDACTED] y [REDACTED], de los medios preparatorios a juicio sumario de desahucio y la citación para la celebración de la confesión judicial ofrecida a su cargo a las diez horas con cero minutos del veintiocho de enero de ese año; diligencias estas que fueron efectuadas acorde a la formalidades de ley, por lo tanto, al ser omisos los demandados en aportar elementos de prueba eficientes y eficaces para desvirtuar tales actuaciones, las cuales por si solas, adquieren valor probatorio pleno, por tratarse de instrumentales judiciales emitidas por un fedatario público, inclusive; resulta pues, inatendible los argumentos que sobre el

particular refieren los hoy pasivos, dado que, en tal hipótesis, debieron haber atacado dichas actuaciones por los conductos y vías que la ley establece para ello, lo que en el caso no sucedió.

Sin pasar tampoco inobservable para quien hoy resuelve, el incidente de falsedad de documento hecho valer por los pasivos, al pretender impugnar la falsedad de firma del escrito inicial de demanda de este juicio, pues, conforme a los dictámenes periciales emitidos en juicio, los especialistas de ambas partes, [REDACTED], en sustitución de los inicialmente señalados; son concluyentes en manifestar que las características generales y estructurales y morfológicas en relación con las firmas indubitables que corresponden al origen grafico de [REDACTED] (firmas dubitables); SI fueron estampadas de puño y letra por [REDACTED]. Sirve de apoyo a lo anterior, de manera orientadora, el criterio que reza:

**"FIRMA, PARA DETERMINAR SU AUTENTICIDAD SE REQUIERE PRUEBA PERICIAL GRAFOSCÓPICA.**

Para determinar en un procedimiento judicial si la firma impugnada de falsa es o no original de una persona (autógrafa), no basta la simple comparación con otra atribuida a la misma mano que realice el juzgador, sino que es necesario llevar a cabo la verificación de su falsedad o autenticidad mediante prueba pericial grafoscópica que se aporte al sumario, ya que aunque la diferencia en la forma pudiera resaltarse con una mera observación superficial, mediante la prueba señalada se puede determinar si fue estampada por la persona a quien se considera autora, o bien, por otra distinta.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

III.2o.C. J/17

Amparo directo 945/91. Juan Lions Posada. 23 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Francisco Javier Hernández Partida.

Amparo directo 422/94. Lorenzo Bernal Vallesteros. 13 de julio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretario: Arturo Ramírez Pérez.

Amparo directo 1368/97. Banco Internacional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Prime Internacional. 19 de septiembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Martha Berenice Camarena Alejandre.

Amparo directo 2062/97. Fianzas México, S.A., Grupo Financiero Prime Internacional, ahora Fianzas México Bital, S.A., Grupo Financiero Bital. 20 de marzo de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Domínguez. Secretario: Francisco Miguel Padilla Gómez.

Amparo directo 4259/2000. Yemina Félix de Posset y otro. 30 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XVI, Septiembre de 2002. Pág. 1269. **Tesis de Jurisprudencia."**

Ahora bien, en cuanto a lo referido por el demandado en lo relativo a que –según su dicho- no reconoce el inmueble objeto del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, y que éste es impreciso, no es de asistirle la razón, habida cuenta de que de las actuaciones que integran el expediente 1342/2021, previamente referido, que como documento contrato basal exhibe la accionante, se desprende nitidamente la cosa materia del contrato, la cual se describen claramente sus datos de identificación y ubicación, como lo son: 1) Que es una casa habitación y dos departamentos; 2) Que éste se ubica en Calle [REDACTED]; 3) Que su superficie es de

805.79 metros cuadrados; 4) Que se trata del [REDACTED]; además; los datos de identidad; en suma, el actor refiere que es una casa habitación y dentro del predio se encuentra construidos dos departamentos; todo lo cual, se corrobora con la diligencia de requerimiento de pago y emplazamiento efectuada en veinticinco de abril del dos mil veintidós, en donde la Secretaria Actuarial de la adscripción, hace constar y da fe que se constituyó en el preindicado domicilio, correspondiente al bien raíz objeto del contrato basal, esto es, en el ubicado en [REDACTED] de esta Ciudad, de lo que se cercioró por así indicarlo los letreros que corren agregados en la entrada principal y por la nomenclatura del lugar y por el dicho de los vecinos del lugar, por así habérselo informado [REDACTED], con quien entendió la diligencia, y quien dijo ser vecina, y que por el momento no se encontraban los pasivos; ya que por simple lógica de no existir tal domicilio, o bien, de resultar impreciso, como lo refiere los demandados, entonces éstos no hubiesen sido enterados de tal diligencia, ni de la demanda incoada en su contra, de la cual se les corrió traslado para que produjeran su contestación, lo cual realizaron dentro del término legal conferido; con lo cual, se resta credibilidad a lo expuesto por el pasivo a lo largo de su contestación de demanda, en específico en lo que literalmente dice: “... no se puede ordenar la restitución de un inmueble que no se describe con precisión en las prestaciones... es indudable que el actor tiene la obligación ineludible de describir con claridad el objeto, siendo que se pide la restitución de un inmueble, debió describirlo para estar en aptitud de decidir sobre su restitución o no ...”, máxime que el propio copasivo, [REDACTED] procesal durante el desahogo de la prueba confesional a su cargo desahogada durante la audiencia pública de ley celebrada a las nueve horas con treinta minutos del día veintinueve de noviembre del dos mil veintidós, en relación a la posición 3 que reza: “3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE LOS INMUEBLES MENCIONADOS SE ENCUENTRAN UBICADOS EN CALLE [REDACTED] [REDACTED] C.P. 22710, PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA.”; a lo que confesó expresamente que: “No, no conozco la ubicación exacta, ubico la propiedad pero la dirección tal cual no la sé.”; confesión judicial expresa que es de pleno valor probatorio acorde a lo dispuesto por los artículos 306 y 400 del Código Procesal en consulta. Sin que la prueba confesional a cargo del accionante desahogada en la preindicada audiencia pública de ley, le perjudique al absolvente, quien se sostuvo en su dicho en relación a su escrito inicial de demanda, lo que se valora en términos del artículo 402 del Código Adjetivo en consulta; igual suerte le corre la declaración de parte a su cargo, pues durante su desahogo la ahí declarante, parte actora, también se sostuvo en su dicho; así como tampoco le perjudica al actor lo declarado por los testigos ofrecidos por el pasivo procesal, testimonial desahogada el día de la preindicada audiencia, ofrecida a cargo de [REDACTED], pues acorde al interrogatorio que les fue formulado, con el mismo, no alcanza a justificar las excepciones opuestas, menos aún,

desvirtuar los hechos contenidos por la demandante, ya que solamente se avocan a establecer que conocen a los pasivos, que conocen el lugar donde viven los demandados, que todo lo declarado lo saben porque así les conto el demandado – según lo refiere el primero de los testigos - y sin que de lo manifestado se pueda desprender que los demandados no han celebrado algún contrato de arrendamiento ya que extrañamente son omisos en establecer cuál es el origen de la posesión que tienen los demandados sobre dicho inmueble, para poder así, aunque sea de manera indiciaria, tener la presunción, de que efectivamente no existe relación contractual de arrendamiento entre las partes, en tanto, acorde a lo previsto por el artículo 413 del Código Procesal Civil, es de restarle valor probatorio a las mismas para el evento de acreditar las excepciones opuestas. La misma suerte le corre, el Informe de Autoridad ofrecido, relativo a la documental privada suscrita por [REDACTED], misma que no se encuentra perfeccionada para tener completa certeza legal sobre su contenido, ya que el oferente, hoy demandados, fueron omiso en solicitar las diligencias indispensable para ello, por lo tanto, al no encontrarse robustecida con ningún otro medio de prueba tendiente a generar convicción el Suscrito sobre su contenido, es de restarle valor probatorio.

Bajo este contexto, no es de asistírle la razón, ni el derecho al demandado en sus pretendidos argumentos a manera de objeciones e impugnación del contrato objeto de la controversia, habida cuenta de que las pruebas ofrecidas por el pasivo resultan insuficientes, no idóneas y no fehacientes, para acreditar los extremos de sus pretendidas defensas y excepciones, como se funda y razona a lo largo de esta resolución.

En vinculación con las **pruebas instrumental de actuaciones y presuncional legal y humana** que son de pleno valor probatorio en base a los artículos 405, 415 y 417 del mismo Código y que benefician al actor como se razona y fundamenta a lo largo de esta sentencia.

Ante esta tesitura, de acuerdo a la documental publica referida de medios preparatorios a juicio sumario de desahucio del contrato de arrendamiento, se desprende que efectivamente las partes convinieron como pensión rentística mensual la cantidad de \$500.00 Dlls (QUINIENTOS DOLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), pagadera los días primero de cada mes en el domicilio objeto del arrendamiento, se advierte que el objeto del arrendamiento lo es la transmisión del uso y goce del inmueble identificado como: “como casa habitación y dos departamentos construidos sobre el [REDACTED]... ubicados en calle [REDACTED].”.

Ahora bien, tenemos que la ausencia de pago de las rentas reclamadas a partir del mes de abril del año dos mil diecisiete hasta el mes de marzo del dos mil veintidos, más las pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado, consiste en un hecho negativo que le es imposible acreditar al acreedor, por lo que corresponde al

deudor su demostración, según el criterio definido sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en Jurisprudencia número 202 visible a fojas 602 del apéndice 1917-1985 Cuarta Parte Tercera Sala, ***el pago o cumplimiento de las obligaciones le corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.***

Ante ello, se examinan las actuaciones para determinar si el demandado cumple con lo anterior y; así tenemos que el pasivo procesal no aportó a este juicio ninguna prueba fehaciente sobre el cumplimiento en el pago de las rentas reclamadas, como lo vendría a ser los respectivos recibos de pago extendidos por el arrendador (actor), recibos de consignación en pago, o en su defecto la prueba testimonial, entonces se llega a la conclusión de que se encuentran insolutas por falta de pago, las rentas reclamadas desde el mes de abril del dos mil diecisiete hasta el mes de marzo del dos mil veintidós, a razón de \$500.00 dólares (quinientos dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América), por cada mes, más las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado al actor.

Por lo que, en su oportunidad **se deberá condenar al demandado** por el pago de las rentas insolutas, por la cantidad de **\$500.00 dólares (quinientos dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América), por cada mes, desde el mes de abril del dos mil diecisiete hasta el mes de marzo del dos mil veintidós, más las pensiones rentísticas que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega de la posesión física y legal del bien raíz objeto del arrendamiento al actor,** de acuerdo a lo pactado por las partes en la cláusula I del contrato basal.

En tal razón **se decreta la procedencia de las prestaciones ya indicadas,** y que se exigen bajo los incisos **A)** y **B)** del capítulo de prestaciones de la demanda de inicio, en los términos precisados, al haber acreditado el actor todos los hechos de su demanda, así como cada uno de los elementos constitutivos de su acción ejercida en este juicio, conforme a lo dispuesto por las fracciones I, II, III y IV del artículo 1 del Código Procesal en consulta.

Consecuentemente, en su oportunidad, **se deberá proceder con el lanzamiento forzoso del pasivo del bien raíz objeto del arrendamiento,** a efecto de dar al accionante la posesión material y jurídica del mismo, por conducto de la Secretaria Actuarial de esta adscripción.

Sirviendo de sustento a esta resolución el criterio contenido en la tesis de jurisprudencia que se transcribe enseguida:

**\*ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. POR IMPAGO DE RENTAS. CARGA DE LA PRUEBA.**

La omisión en el pago de las rentas reclamado en el juicio natural, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba al arrendatario, pues éste tiene obligación de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, por lo que si no ofrece prueba alguna que acredite tal extremo, es incuestionable que no cumple con las cargas que le imponen los artículos 2290 y 2291 del Código Civil del Estado de Puebla, en cuya virtud es correcto que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

VI.2o. J/247

Amparo directo 256/88. Joaquín Cazarín Azoños. 16 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

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.

Amparo directo 147/92. Román Reyes Rivera y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 461/92. Víctor Moreno de la Torre. 14 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.  
Amparo directo 13/93. José Luis Ramírez González. 1o. de febrero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 64, Abril de 1993. Pág. 43. **Tesis de Jurisprudencia.**”.

**VI.-** En cuanto al pasivo procesal, en el capítulo correspondiente de su escrito de contestación de demanda, opuso las siguientes defensas y excepciones: **“1) Falta de Acción y de Derecho.”**; **“2) Se opone la excepción genérica SINE ACTIONE AGIS.”**, y **“3) La excepción de OSCURIDAD DE LA DEMANDA.** sin que precise en qué consisten, pues solo se remite a la contestación de los hechos, en donde alude que no se dan los elementos necesarios para que proceda la acción intentada, negando la celebración del contrato materia de la acción; haciéndola consistir en que el actor carece de derecho para demandar las prestaciones que reclama; siendo que todas ellas se basan en el mismo argumento; en suma a que las contenidas propiamente no constituyen una excepción por ser genéricas, ya que al consistir en la simple negación del derecho del accionante, con ello se pretende arrojarle la carga de la prueba, quien con su caudal probatorio sí demuestra todos los hechos de su demanda y cada uno de los elementos constitutivos de su acción, como se motiva y fundamenta a lo largo de esta resolución, más aun, porque de los hechos de la demanda, sí se encuentran narrados de manera clara y sucinta, así como reúne todos los requisitos previsto por el artículo 256 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California, tan es así que el pasivo produjo la contestación a los hechos, sin que haya quedado en estado de indefensión; por lo tanto, estas excepciones devienen **IMPROCEDENTE**, lo que en su momento deberá ser resuelto de esta forma.

**VII.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1993 del Código Civil para Baja California en concatenación con la fracción I del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles para este Estado, se condena al demandado a pagar al actor los gastos y costas originados con motivo del presente juicio que le son reclamados en el inciso **C)** del capítulo de prestaciones de la demanda inicial y que legalmente se cuantifiquen y justifiquen en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos 79, 80, 81, 86, 90 y 91 del Código Procesal invocado, es de resolverse y se:

#### **R E S U E L V E :**

**PRIMERO.-** Ha sido procedente la vía Especial Sumaria de Desahucio, en donde la actora, [REDACTED], **SÍ** acreditó todos los hechos de su demanda, así como cada uno de los elementos constitutivos de su acción, siendo ésta **PROCEDENTE** y; los demandados, [REDACTED], **NO** acreditaron ninguna de sus excepciones, siendo todas ellas **INFUNDADAS** e **IMPROCEDENTES**; lo anterior, en términos de los considerandos **III, V** y **VI** de esta

sentencia definitiva.

**SEGUNDO.-** Se condena a [REDACTED],

a desocupar y entregar la posesión material y jurídica a [REDACTED], del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción identificado como:

“ casa habitación y dos departamentos, construidos sobre el [REDACTED] [REDACTED], con superficie de 805.79 metros cuadrados, clave catastral [REDACTED] medidas y colindancias: [REDACTED]

[REDACTED], ubicados en Calle [REDACTED] [REDACTED] C.P. 22710, Playas de Rosarito, con entrada también por [REDACTED] de la misma, como se exige en la prestación **A)** del escrito inicial de demanda, y en términos del considerando **V** de esta resolución.

**TERCERO.-** Se condena a los pasivos, [REDACTED] [REDACTED], a pagar en favor de la actora, [REDACTED], las pensiones rentísticas correspondientes desde el mes de abril del dos mil diecisiete hasta el mes de marzo del dos mil veintidós, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega de la posesión física y jurídica del inmueble objeto del arrendamiento a la parte actora, a razón de **\$500.00 dolares (quinientos dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de Amercia)**, por cada mes, como se reclama en el inciso **B)** del capítulo de prestaciones de la demanda, y de acuerdo al considerando de este fallo.

**CUARTO.-** En su oportunidad, procédase con el lanzamiento forzoso de los pasivos del bien raíz objeto del arrendamiento, a efecto de dar a la accionante la posesión material y jurídica del mismo, por conducto de la Secretaria Actuarial de esta adscripción, acorde al considerando **V** de la presente definitiva.

**QUINTO.-** Se condena al demandado al pago de gastos y costas originados por la tramitación de este juicio, en favor del activo procesal, que le son reclamados en el inciso **C)** del capítulo de prestaciones de la demanda inicial, y que legalmente se cuantifiquen y justifiquen en ejecución de sentencia, de conformidad con el considerando **VII** de la presente sentencia.

**QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

**ASÍ, definitivamente** Juzgando lo resolvió y firma electrónicamente EL C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, MTRO. HUMBERTO TAMAYO CAMACHO, ante su Secretaria de Acuerdos LIC. MARISELA GARCIA TORRES, 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.

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.

*HTC/gosfmar*

- - - En el número \_\_\_\_\_ del Boletín Judicial de fecha \_\_\_\_\_ se hizo la publicación de Ley. CONSTE. \_\_\_\_\_

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS