

EXPEDIENTE NÚMERO 295/2025

JUICIO: Sumario de Desahucio

Tijuana, Baja California, a **treinta de junio del año dos mil veinticinco**.

**VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **86/2025**, relativo al **JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO**, instaurado por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y;

### RESULTANDO

1.- Por escrito presentado el día doce de mayo del año dos mil veinticinco, compareció [REDACTED] demandando en la vía **SUMARIA DE DESAHUCIO** a [REDACTED] por la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ubicado en [REDACTED] **EN ESTA CIUDAD**; por el pago de las pensiones rentísticas **A PARTIR DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2024 AL MES MAYO DEL AÑO 2025** y las que se sigan generando hasta que sea restituido el inmueble, a razón de **\$12,500.00 pesos (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) MENSUALES**, así como el **pago de los INTERESES LEGALES GENERADOS** y el pago de gastos y costas que se generen con motivo del juicio.

El accionante fundo su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de estilo.

2.- Por auto de fecha **trece de mayo de dos mil veinticinco**, fue admitida la demanda en la vía y forma propuestas, ordenándose requerir a la parte demandada para que al momento de la diligencia justificara estar al corriente en el pago de las rentas, ordenándose prevenirla para que en caso de no hacerlo, en el término de veinte días desocupara el inmueble arrendado, apercibido de

lanzamiento a su costa en caso contrario; emplazamiento y requerimiento que fueron efectuados en fecha **cinco de junio del precitado año**.

**3.-** Mediante proveído de fecha **diecinueve de junio del año en curso, a solicitud de la parte actora**, se tuvo por acusada la correspondiente rebeldía en que incurrió la demandada al no haber comparecido a contestar la demanda instaurada en su contra dentro del término de ley, por ende, en ese mismo proveído **se ordenó traer los autos a la vista del Juzgador, a fin de dictar la sentencia correspondiente**, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS**

**I.-** De acuerdo a lo que dispone el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles "...Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate..."

**II.-** El contrato de arrendamiento se encuentra previsto y regulado por los artículos 2272 y siguientes del Código Civil, haciendo saber en lo conducente que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto y en dinero, 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, entre otras obligaciones, a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

**III.-** El juicio Sumario de Desahucio como el que nos ocupa, se encuentra previsto por el artículo 475 de la ley adjetiva civil para la entidad, mismo que establece que este tipo de juicios procede cuando se exige la desocupación de la finca o local arrendado por falta de

pago de dos o más mensualidades de renta.

**IV.-** En virtud de lo anterior, para que sea procedente el desahucio se necesitan las siguientes condiciones: **a)** Que exista un contrato de arrendamiento, por el cual las partes se obligan, una a conceder el uso y goce temporal de un inmueble, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado (renta); **b)** Que el arrendatario incumpla con su obligación de pago de dos o más mensualidades de renta; y **c)** Que el arrendador exija la desocupación de la finca.

**V.-** Así tenemos que una vez que han sido analizadas las constancias que integran el presente sumario, **se arriba a la conclusión que es procedente la acción de desahucio ejercitada**, pues el primer elemento de la acción consistente en que exista un contrato de arrendamiento, por el cual las partes se obligan, una a conceder el uso y goce temporal de un inmueble, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado, quedó demostrado con la documental privada exhibida por la parte actora consistente en el contrato de arrendamiento celebrado en fecha **primero de julio del dos mil veinticuatro** entre el actor [REDACTED] como arrendador y el demandado [REDACTED] como arrendataria, respecto del inmueble base de este juicio, mismo que se ubica en: [REDACTED] **EN ESTA CIUDAD**, documental privada que al no ser objetada el Suscrito le concede valor probatorio pleno con fundamento en el artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que hace al segundo y tercer elementos de la acción consistentes en que el arrendatario incumpla con su obligación de pago de dos o más mensualidades de renta y que el arrendador exija la desocupación de la finca arrendada, éstos se tienen igualmente satisfechos pues del escrito inicial se desprende que la parte actora afirma que la parte reo le adeuda las pensiones rentísticas **A PARTIR DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2024 AL MES MAYO DEL AÑO 2025**, según lo indicó en su escrito inicial; por tanto, al ser de explorado derecho que el acreedor no debe demostrar la mora en que

incurrió el deudor, sino que se considera suficiente que afirme la existencia del incumplimiento como ocurre en este caso, pues conforme a las reglas que regulan la prueba, es al deudor a quien corresponde demostrar el cumplimiento, lo que en la especie no aconteció, pues la reo procesal no acreditó encontrarse al corriente en el pago de las rentas que le son reclamadas por la parte actora en el presente juicio; de ahí que en el caso particular se surte el supuesto contenido en el numeral 475 del Código de Procedimientos Civiles, pues la exigencia del pago de rentas que hace el accionante consiste en las dos mensualidades a que alude la Ley para el ejercicio de la acción intentada.

Lo anterior con apoyo en la siguiente jurisprudencia que se transcribe:

Instancia: Primera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Novena Época.

Tomo XXIV

Noviembre de 2006.

Pág. 102.

Tesis de Jurisprudencia.

**ARRENDAMIENTO. PARA SU PROCEDENCIA, LA ACCIÓN DE PAGO DE LAS RENTAS INSOLUTAS NO REQUIERE QUE SE ACREDITE QUE EL ARRENDATARIO SE CONSTITUYÓ EN MORA.**

La acción de pago de rentas no está encaminada a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

1a./J. 66/2006

Contradicción de tesis 77/2006-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito y el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 30 de agosto de 2006. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretario: Miguel Bonilla López.

Tesis de jurisprudencia 66/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veinte de septiembre de dos mil seis.

Derivado de lo anterior, deberá condenarse a la parte demandada [REDACTED], a desocupar y entregar a la parte actora [REDACTED], el bien inmueble materia del contrato base de la acción ubicado [REDACTED]

[REDACTED] **DE ESTA CIUDAD**, y a pagarle todas y cada una de las rentas reclamadas, es decir las pensiones rentísticas a partir del mes de **FEBRERO A MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO**, a razón de **\$12,500.00 pesos (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) MENSUALES** y los meses subsecuentes hasta el día en que a la parte actora se le de posesión de la finca arrendada, de acuerdo a lo establecido en el contrato base de la acción.

En lo que respecta a la prestación señalada con el inciso D), relativa a la reclamación del pago de intereses legales, resulta jurídicamente improcedente. Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 256 del Código Procesal Civil del Estado de Baja California, el cual impone al actor la carga procesal de expresar con precisión y claridad los hechos que sustenten las prestaciones reclamadas en la demanda. En tal virtud, el objeto del proceso queda delimitado por los hechos que el promovente plantea como soporte fáctico de sus pretensiones, y no puede extenderse a elementos que, si bien constan en documentos acompañados, no han sido formalmente incorporados mediante su debida exposición narrativa en la relación de hechos.

En ese sentido, la sola exhibición del contrato de arrendamiento que sirve de base a la acción, si bien es obligatoria conforme a lo previsto en los artículos 95 y 96 del propio ordenamiento

procesal civil, ello no exime al actor de describir en su escrito inicial de demanda los hechos generadores del derecho cuya tutela jurisdiccional se solicita, particularmente respecto del pago de intereses legales derivados del supuesto incumplimiento contractual.

Así, aunque se advierte que el contrato fue acompañado junto con la demanda, lo cierto es que en el apartado correspondiente a los hechos, el actor omitió relatar circunstancia alguna que fundamente la procedencia del pago de los intereses legales reclamados. Esta omisión implica la inexistencia de un hecho constitutivo de la acción respecto de dicha prestación, y en consecuencia, no se configura un punto litigioso que deba ser materia de prueba.

En atención a lo anterior, la pretensión relativa al pago de intereses legales no puede ser considerada al momento de dictar sentencia, por carecer de soporte fáctico procesal que la sustente, y por ende, debe declararse improcedente. Además, tal omisión conlleva una afectación al derecho de defensa del demandado, quien se ve imposibilitado para articular una contestación adecuada ni ofrecer pruebas que desvirtúen la pretensión del actor, al desconocer los fundamentos de hecho que motivan la reclamación de intereses. Ello, aunque en el capítulo de prestaciones se haya hecho una mención genérica sobre el cobro de intereses legales a partir de la mora y se haya remitido al contenido del contrato acompañado, lo cual resulta insuficiente para integrar válidamente la litis conforme al principio de congruencia procesal y a los requisitos de claridad y precisión en la exposición de la demanda exigidos por la legislación procesal aplicable.

**VI.-** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, deberá condenarse a la parte demandada al pago de los gastos y costas originados con motivo del presente Juicio, que legalmente se 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 de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

## RESUELVE

**PRIMERO.** - En la vía **Sumaria de Arrendamiento**, la parte actora [REDACTED], acreditó los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada [REDACTED].

**SEGUNDO.** - Se condena a la demandada [REDACTED], a desocupar y entregar a la parte actora [REDACTED], el inmueble materia del contrato base de la acción ubicado en [REDACTED] **EN ESTA CIUDAD**, y a pagarle todas y cada una de las rentas reclamadas, es decir, **A PARTIR DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2024 AL MES MAYO DEL AÑO 2025 a razón de \$12,500.00 pesos (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) MENSUALES;**, y los meses subsecuentes hasta el día en que a la actora se le de posesión de la finca arrendada, de acuerdo a lo establecido en el contrato base de la acción; cantidades que desde luego deberán determinarse en ejecución de sentencia.

**TERCERO.** - Toda vez que ha transcurrido el término de **veinte días** concedido a la parte demandada para que desocupara voluntariamente el inmueble descrito en el resolutivo anterior, túrnense los autos al C. Actuario de la adscripción a fin de que proceda al lanzamiento de la parte demandada en el entendido de que, si en dicho acto hace pago de las rentas debidas o exhibe recibo correspondiente a las mismas, quedará sin efecto legal el desahucio decretado con esta resolución.

**CUARTO.** - Se absuelve a la parte demandada de la prestación marcada con el inciso d) del capítulo de prestaciones, en virtud de los razonamientos vertidos en el considerando cuarto de este fallo.

**QUINTO.** - Se condena a la parte demandada a pagar al actor los gastos y costas originados con motivo del presente juicio y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma electrónicamente el Juez Décimo Octavo del Tribunal Civil

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.

Corporativo JUAN MANUEL BARRERA BAÑUELOS, ante la Secretaria de Acuerdos ARACELI CAMACHO HERNÁNDEZ, 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.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS