

EXPEDIENTE NÚMERO 94/2025

JUICIO: Sumario de Desahucio

Tijuana, Baja California, a **ocho de septiembre del año dos mil veinticinco**.

**VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **94/2025**, relativo al **JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO**, instaurado por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

### RESULTANDO

1.- Por escrito presentado el día doce de mayo 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 (casa-habitación), ubicado en [REDACTED] **DE ESTA CIUDAD TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**; por el pago de las pensiones rentísticas **a partir del mes DE FEBRERO A MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO** y las que se sigan generando hasta que sea restituido el inmueble, **a razón de \$3,000.00 pesos (TRES MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) MENSUALES**; y por el pago de gastos y costas que se generen con motivo del juicio.

El accionante fundó 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 **veintiséis de mayo 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 **cinco de julio del dos mil veinticuatro** entre el actor [REDACTED] como arrendador y el demandado [REDACTED] como arrendataria, respecto del inmueble base (casa habitación) de este juicio, mismo que se ubica en: [REDACTED]

[REDACTED] **CIUDAD TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**, 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 FEBRERO A MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO**, 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] **CIUDAD TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**, 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 \$3,000.00 pesos (TRES MIL 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.

Finalmente por cuanto hace a la diversa prestación reclamada por el accionante, consistentes en el pago de adeudos por concepto de consumo de agua potable, energía eléctrica y pago de intereses moratorios, a que se refiere en la prestación identificada con los incisos D y F, no es procedente hacer condena alguna en tal sentido en observancia al criterio emitido por el **PLENO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO**, con carácter de obligatorio para el Pleno, Salas, así como los Juzgados de Primera Instancia dependientes del mismo, mediante resolución publicada en el Boletín Judicial del Estado número 9321, de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y nueve, en el sentido de que, a través del ejercicio de la acción de desahucio, que regulan los dispositivos 475, 478, 480 y 481 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, y dado su naturaleza, la sentencia que se pronuncie solo resolverá si se demostraron o no las excepciones y, en su caso, sobre el lanzamiento y el pago al actor de las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se verifique el lanzamiento, y no se podrá

condenar sobre prestaciones diversas; POR ELLO, NO ES PROCEDENTE CONDENAR A LA PARTE DEMANDADA AL PAGO DE LAS PRESTACIONES AQUÍ INDICADAS, quedando a salvo el derecho del actor, para hacerlo valer en la vía y forma correspondiente, tesis que a mayor ilustración se comparte:

**JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO. LA SENTENCIA QUE EN EL SE DICTE DEBE PRONUNCIARSE ÚNICAMENTE SOBRE LOS PUNTOS A QUE SE CONTRAE ÉL ARTICULO 480 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN VIGOR.** Los artículos 475, 478, 480 y 481 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado son muy claros al precisar las pretensiones que se pueden hacer valer a través del ejercicio de la acción de desahucio que se intente en la vía sumaria de igual naturaleza, así como el contenido de la sentencia definitiva que en esta se pronuncie, toda vez que el primero de los preceptos autoriza al arrendador a exigir únicamente la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta, permitiendo en su parte final que con la misma pretensión se reclame el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento; disposición que se encuentra íntimamente vinculada con los diversos artículos 478 y 481, cuando estos especifican en su texto que el pago de las rentas insolutas da lugar a la terminación de la providencia o diligencia de lanzamiento, sin que se incluya como requisito para tal terminación alguna prestación diversa a la especificada; preceptos los anteriores cuyo contenido se encuentra corroborado con el artículo 480 del mismo cuerpo legal, cuando esta normatividad, de manera expresa, limita la función jurisdiccional del juzgador, al indicar que en la sentencia definitiva únicamente se podrá decidir si se demostraron o no las excepciones y en su caso, sobre el lanzamiento, y el pago al actor de las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se verifique el lanzamiento. La exégesis de los preceptos antes vistos, da lugar a definir como se tiene dicho, el contenido del juicio sumario de desahucio y el de la resolución definitiva que le da punto final, puesto que el órgano jurisdiccional únicamente se puede pronunciar sobre los puntos controversiales que se tienen establecidos, y en la sentencia no podrá condenarse a prestaciones diversas. Asimismo tampoco puede ordenar en dicha resolución el remate de los bienes que previamente se tengan embargados, porque tal orden de remate pertenece a la vía de apremio, la que se encuentra contemplada en el capítulo Quinto del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles en vigor; que no procede sino a instancia de parte como lo ordena el artículo 486 de este ordenamiento adjetivo en cita, y siempre que se encuentre con la premisa que la legitime, esto es, el lanzamiento sin el pago de las rentas insolutas".

**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] **CIUDAD TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**, y a pagarle todas y cada una de las rentas reclamadas, es decir, a partir **A PARTIR DEL MES DE FEBRERO A MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO** a razón de **\$3,000.00 pesos (TRES MIL 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 el pago de las rentas debidas o exhibe recibo correspondiente a las mismas, quedará sin efecto legal el desahucio decretado con esta resolución.

**CUARTO.** - 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.

**QUINTO.-** Por las razones expuestas en el **CONSIDERANDO IV** de la presente resolución, no es procedente hacer condena alguna respecto de la prestación reclamada por el actor, consistente en el pago de la pena convencional, a que se refiere los incisos D y E del capítulo relativo de la demanda, quedando a salvo el derecho del actor, para hacerlo valer en la vía y forma

correspondiente.

## **SEXTO. - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así lo resolvió y firma electrónicamente el Juez Décimo Octavo del Tribunal Civil Corporativo **JUAN MANUEL BARRERA BAÑUELOS**, ante la Secretaria de Acuerdos **Licenciada PERLA LIZETH HERMOSILLO DIAZ**, 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.