

bien inmueble consistente en **UN LOTE DE TERRENO TIPO PREDIO URBANA, LOTE** [REDACTED]

[REDACTED] **M2** ubicado en ubicado en **DOMICILIO UBICADO EN PASEO** [REDACTED], **FRACCIONAMIENTO** [REDACTED], **B.C. C.P.** [REDACTED].

D).- El pago de rentas en razón de la cantidad de [REDACTED] **DOLARES 00/100 MONEDA AMERICANA POR CONCEPTO DE RENTAS MENSUALES VENCIDAS DESDE 15 DE MARZO DEL 2023 HASTA EL DIA 19 DE MAYO DEL 2025 QUE SE elabora la presente demanda y las demás que se vayan acumulando, hasta que paguen lo que deben ya que los demandados dejaron de pagar la renta a partir de esa fecha, cantidades que deberán seguirse sumando hasta el día que hagan la entrega del bien inmueble a la parte actora o que este juzgado ponga en posesión al actor del BIEN INMUEBLE EN CUESTIÓN o que se haga el lanzamiento legal del demandado quien deberá cubrir tal cantidad.**

E).- El pago de daños y perjuicios, así como los deterioros que el hoy demandado ha causado al bien inmueble multireferido en esta demanda.

F).- El pago de daño moral derivado de los daños y perjuicios ocasionados por la parte demandada a la parte actora en relación al presente juicio.

G).- El pago de todos y cada [REDACTED] de los servicios relacionados con el bien inmueble en cuestión, ya sea que la parte actora lo haya pagado o lo pague en su momento o ya sea que no se haya pagado por parte de la parte actora, estos gastos pueden ser de forma enunciativa pero no limitativa aquellos como LUZ ANTE CFE, AGUA ANTE CESPT y TELEFONO E INTERNET ante la compañía correspondiente y que deberán ser cubiertos por el demandado en términos del contrato de arrendamiento.

H).- La desocupación del Bien Inmueble en los primeros 40 días a partir del emplazamiento por tratarse de un bien inmueble que se rentó con giro comercial ya que se rentó para un taller mecánico, lo anterior de conformidad con el artículo 476 del Código Procesal Civil.

I).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine hasta su total terminación. **(sic)**

Fundando su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimaron aplicables y terminaron haciendo las peticiones de estilo.

2.- Por auto de fecha **veinte de mayo del año dos mil veinticinco**, fue admitida la instancia en la vía y forma propuestas y se

ordenó emplazar a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED], en los términos de ley, para que justificara encontrarse al corriente en el pago de sus rentas y no habiéndolo justificado se le previno para que en un término de **CUARENTA DÍAS** desocupara el inmueble arrendado materia del presente juicio, apercibido de lanzamiento en caso de no desocuparlo; seguidamente fue emplazada legalmente mediante diligencia llevada a cabo en fecha **seis de agosto del año dos mil veinticinco**.

3.- Hecha que fue la diligencia de requerimiento, embargo y emplazamiento, mediante escrito presentado en fecha trece de junio de dos mil veinticinco, por [REDACTED] y acordado en auto del dieciséis de junio del mismo año, en virtud del cual, se le tuvo en tiempo y forma dando contestación a la demanda interpuesta en su contra, por expresadas excepciones y defensas, sin ofrecer pruebas de su parte, se señaló fecha para la audiencia de Ley, y se decretó la preparación y desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte actora.

4.- A las diez horas con treinta minutos del día veintisiete de julio de dos mil veinticinco, tuvo lugar la audiencia de ley, en la que se desahogaron las pruebas que así lo ameritaron, y se pasó a la etapa de alegatos, en la que únicamente la parte actora alegó lo que a su derecho convino, no así la parte demandada ante su incomparecencia sin justa causa a la misma.

5.- Finalmente, por auto del treinta de octubre de dos mil veinticinco, se citó a las partes para oír la correspondiente **sentencia definitiva**, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Que los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles, ordenan que **"...las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."**; asimismo que **"...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones..."**.

II.- Por otra parte, previo abordar el estudio del fondo del presente litigio, resulta preciso enfatizar que salta a la óptica del suscrito Juzgador que en este asunto se encuentra involucrada la de nombre [REDACTED] [REDACTED], quien tiene el carácter de parte actora en el principal y

demandada en la reconvencción, es **mujer**, cuenta a la presente fecha con [REDACTED] años de edad, lo que se desprende de sus generales que se proporcionaron en la Escritura pública número [REDACTED], volumen [REDACTED], de fecha diez de enero de mil novecientos ochenta, tirada ante la fe del Notario Público número [REDACTED], de esta ciudad, donde se estableció que nació el [REDACTED], por ende, que conforme a lo establecido en los artículos 1, 2, y 3 fracción I, de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, y artículo 1º de la Ley de los Derechos, Protección e Integración de las Personas Adultas Mayores en el Estado de Baja California, **es evidente que interviene en el presente juicio una persona Adulta Mayor**, además de ser **mujer**, y se desprende fueron aportadas al litigio que nos ocupa, **copias certificadas de la sentencia definitiva dictada en fecha nueve de septiembre de dos mil veinticuatro**, auto del veintitrés de septiembre del mismo año, que aclara el nombre correcto de la persona designada de apoyo y salvaguarda, y proveído del dos de octubre de la referida anualidad, en la que se declaró que dicha sentencia causó ejecutoria, dentro del **expediente número [REDACTED]**, relativo a las **Diligencias de Jurisdicción Voluntaria para la Designación de Apoyos y Salvaguardas** en relación a la antes mencionada, hoy actora, radicadas ante el Juzgado [REDACTED] de Primera Instancia de lo Familiar de este Partido Judicial de Tijuana, Baja California, evidenciándose además **diversidad funcional**, en los términos establecidos en dichas diligencias de **Jurisdicción Voluntaria**, resolución en la que en sus Puntos Resolutivos se designó a [REDACTED] para el cargo de **persona de apoyo y salvaguarda** de [REDACTED] **también conocida como [REDACTED]**, por un término que no deberá exceder de dos años, Por tanto, **pertenece a tres categorías sospechosas**.

En ese tenor, debido a que la presente contienda lleva implícito decidir sobre derechos de una **mujer que es persona adulta mayor**, a la que judicialmente se le designó **persona de apoyo y salvaguarda por evidenciarse diversidad funcional** en los términos precisados en la sentencia definitiva en comento, ésta autoridad judicial cuenta con la facultad de suplir la deficiencia de la queja, si lo estima necesario, a fin de tutelar los derechos de la **persona adulta mayor, mujer, con diversidad funcional**, al requerir de una protección adicional y con ello evitar violación de derechos públicos subjetivos para que de esa manera pueda acceder de manera expedita a la administración de justicia, con la finalidad de plantear su pretensión o defensa, o incluso para evitar en la medida de lo posible,

alguna violación manifiesta de la Ley en forma clara, patente y notoria por resultar obvio, innegable o indiscutible, al encuadrar dentro de **tres categorías sospechosas**, no únicamente por ser **persona adulta mayor**, sino además como se indicó es **mujer**, y tener **diversidad funcional**, insistiéndose, que judicialmente se le designó persona de apoyo y salvaguarda, debiendo impartir justicia con **PERSPECTIVA DE GÉNERO**, esto es, llevar a cabo un análisis basado, cuando menos, en los elementos descritos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de **Jurisprudencia** 1a./J. 22/2016 (10a.), consultable mediante registro digital 2011430, emitida por la Primera Sala del citado órgano jurisdiccional, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, correspondiente a la décima época, en el Libro 29, de Abril de 2016 (3 Tomos), a página 836, que a la letra reza:

ACCESO A LA JUSTICIA EN CONDICIONES DE IGUALDAD. ELEMENTOS PARA JUZGAR CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Del reconocimiento de los derechos humanos a la igualdad y a la no discriminación por razones de género, deriva que todo órgano jurisdiccional debe impartir justicia con base en una perspectiva de género, para lo cual, debe implementarse un método en toda controversia judicial, aun cuando las partes no lo soliciten, a fin de verificar si existe una situación de violencia o vulnerabilidad que, por cuestiones de género, impida impartir justicia de manera completa e igualitaria. Para ello, el juzgador debe tomar en cuenta lo siguiente: i) identificar primeramente si existen situaciones de poder que por cuestiones de género den cuenta de un desequilibrio entre las partes de la controversia; ii) cuestionar los hechos y valorar las pruebas desechando cualquier estereotipo o prejuicio de género, a fin de visualizar las situaciones de desventaja provocadas por condiciones de sexo o género; iii) en caso de que el material probatorio no sea suficiente para aclarar la situación de violencia, vulnerabilidad o discriminación por razones de género, ordenar las pruebas necesarias para visibilizar dichas situaciones; iv) de detectarse la situación de desventaja por cuestiones de género, cuestionar la neutralidad del derecho aplicable, así como evaluar el impacto diferenciado de la solución propuesta para buscar una resolución justa e igualitaria de acuerdo al contexto de desigualdad por condiciones de género; v) para ello debe aplicar los estándares de derechos humanos de todas las personas involucradas, especialmente de los niños y niñas; y, vi) considerar que el método exige que, en todo momento, se evite el uso del lenguaje basado en estereotipos o prejuicios, por lo que debe procurarse un lenguaje incluyente con el objeto de asegurar un acceso a la justicia sin discriminación por motivos de género.

Amparo directo en revisión 2655/2013. 6 de noviembre de 2013. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Ponente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Secretaria: Cecilia Armengol Alonso.

Amparo directo en revisión 1125/2014. 8 de abril de 2015. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Luz Helena Orozco y Villa.

desde entonces y las que se sigan venciendo hasta que se haga la devolución del bien inmueble en cuestión, que con motivo de ello y ante la negativa del demandado de pagar las rentas y desocupar, **se vieron en la necesidad de promover Medios Preparatorios que se radicaron ante el Juzgado Décimo [REDACTED] bajo expediente número [REDACTED]**, en los que en audiencia del [REDACTED] de [REDACTED] [REDACTED], en la confesional el ahora demandado en alguna posiciones contestó con falsedad, pero en otras dijo la verdad y aceptó varias posiciones que absolvió, como conocer a los hoy pretensores, y el bien inmueble referido en líneas anteriores, y también aceptó que celebró contrato de arrendamiento verbal en relación al bien inmueble referido, y que pagaba renta por 450 dólares, también aceptó que estuvo pagando rentas durante un tiempo, aceptó que dejó de pagar a partir de [REDACTED] [REDACTED], y que el último pago que hizo fue por 550 dólares, entre otras cosas.

Precisado lo anterior, los hoy coactores ofrecieron prueba consistente en **copia certificada** constante de 133 páginas, expedida por el Coordinador de la Unidad de Gestión Administrativa del Tribunal Civil Corporativo, deducidas del expediente electrónico número [REDACTED], del índice del **Juzgado Décimo [REDACTED] del Tribunal Civil Corporativo de este Partido Judicial**, relativo a los **Medios Preparatorios a Juicio Sumario de Desahucio** promovido por [REDACTED] **en su carácter de persona de apoyo de [REDACTED] y [REDACTED]** en contra de [REDACTED] [REDACTED], advirtiéndose de su contenido que en fecha [REDACTED] de [REDACTED] [REDACTED], tuvo lugar **el desahogo de la prueba Confesional** ofrecida dentro de los Medios Preparatorios en cita, y a la cual compareció el antes mencionado **en forma personal**, evidenciándose que al responder a las posiciones que fueron calificadas de legales, y específicamente a las marcadas como primera, segunda, tercera, quinta, décimo sexta, décimo séptima y décimo octava, que son del tenor literal siguiente, contestó:

1.- QUE DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED CONOCE A
[REDACTED].

Contestó: **si**

2.- QUE DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED CONOCE A
[REDACTED].

Contestó: **si**

3.- QUE DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED CONOCE EL

Sin embargo, **al contestar la demanda interpuesta en su contra en el juicio cuyo análisis nos ocupa**, si bien es cierto, negó haber celebrado contrato verbal de arrendamiento con el señor [REDACTED], no obstante, **si confesó expresamente lo siguiente: "en virtud de que el CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO se celebró con la Sra. [REDACTED]..."**.

Cabe precisar que dentro de las copias certificadas de los Medios Preparatorios en cita, obra la Escritura pública número [REDACTED] volumen [REDACTED] de fecha enero diez de mil novecientos ochenta, tirada ante la fe del Notario Público [REDACTED], de esta ciudad, que contiene el contrato de Compraventa celebrado por [REDACTED], como parte vendedora y la hoy coactora [REDACTED] **en su calidad de compradora**, respecto del bien inmueble materia del presente juicio, y la cual quedó inscrita ante la Autoridad Registradora de esta ciudad, bajo partida número [REDACTED], a fojas [REDACTED], Tomo [REDACTED], Sección Civil de fecha [REDACTED], asimismo, Levantamiento topográfico expedido por la Dirección de Catastro Municipal, en el que se hace constar que al predio materia del litigio que nos ocupa, le corresponde la clave catastral [REDACTED], y recibo del impuesto predial respecto la clave catastral [REDACTED], a nombre de la mencionada [REDACTED], con domicilio en Pso. [REDACTED], [REDACTED], Sección [REDACTED] de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] cuadrados.

Documentales públicas no objetadas que merecen valor probatorio de conformidad con los artículos 322, 323 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Por ende, siendo como se precisó en líneas anteriores, el suscrito Juzgador advierte que la actora es mujer, persona adulta mayor y que, conforme a sentencia firme dictada en diligencias de Jurisdicción Voluntaria, cuenta con apoyos y salvaguarda para el ejercicio de su capacidad jurídica, habiéndose designado a su hija como persona de apoyo y representación, lo que implica que, la concurrencia de estas condiciones coloca a la coactora [REDACTED] en una situación de vulnerabilidad estructural, **perteneciendo a categorías sospechosas concurrentes**, lo que impone el deber, se insiste, de juzgar el presente asunto con **Perspectiva de género** y enfoque interseccional, conforme a los principios

de igualdad sustantiva, no discriminación y tutela judicial reforzada.

En consecuencia, la valoración probatoria debe realizarse de manera integral y libre de formalismos excesivos, evitando interpretaciones que, sin incidir en el fondo del derecho, perpetúen desventajas históricas o permitan que el demandado se beneficie de ambigüedades procesales frente a hechos esenciales que él mismo confesó, como **lo es la existencia del contrato verbal de arrendamiento y el incumplimiento en el pago de rentas.**

Bajo ese orden de ideas, realizada por parte del suscrito Juzgador la valoración de las pruebas indicadas de manera **integral, lógica y conforme a las reglas de la sana crítica, no restrictiva, y libre de formalismos excesivos**, tenemos que, si bien es cierto en la confesional desahogada en los Medios Preparatorios ya referidos, [REDACTED] **negó**, conforme a las formulaciones de las posiciones que le fueron articuladas, **haber celebrado verbal de compraventa en relación bien controvertido con el diverso coactor** [REDACTED], inclusive no se desprende que se le haya cuestionado en las posiciones que se le articularon que el contrato verbal de arrendamiento se haya celebrado por éste último con la autorización y en representación de la diversa pretensora [REDACTED], en relación al bien inmueble litigioso, no obstante, ello **no resulta suficiente** para desvirtuar hechos esenciales que él mismo pasivo procesal [REDACTED] **confesó**, ni puede servir como mecanismo para prolongar indebidamente la ocupación de un inmueble propiedad de una persona adulta mayor, mujer, en estado de vulnerabilidad, quien tiene derecho a la protección judicial efectiva de su patrimonio, máxime que **él mismo confiesa haber celebrado el contrato verbal de arrendamiento precisamente con la coactora** [REDACTED], y quien es la propietaria del bien inmueble controvertido como lo demostró con la exhibición del título de propiedad valorado en líneas anteriores, y que en todo caso **en los hechos materia de litis se expuso que el contrato verbal de arrendamiento fue celebrado con la autorización y en representación precisamente de su legítima propietaria** [REDACTED], lo que ineludiblemente implica que **la arrendadora es ésta última**, respecto de quien el demandado confesó al contestar la demanda, se insiste, **fue con ésta última con quien celebró el contrato verbal de alquiler base de la acción que nos ocupa.**

Por ello, si bien no quedó acreditado que el diverso actor [REDACTED]

[REDACTED], haya celebrado contrato verbal de arrendamiento con el demandado, ni que ostente por derecho propio la calidad de arrendador, lo cierto es, que dicha circunstancia no resulta obstáculo para la procedencia de la acción, pues la actora [madre], en su carácter de propietaria del inmueble y arrendadora reconocida por el demandado, cuenta con legitimación en la causa suficiente para exigir la acción de desahucio, el pago de rentas vencidas y la restitución del bien arrendado, reiterándose que, **el demandado confesó haber celebrado el contrato verbal exactamente con [REDACTED].**

Bajo esa óptica, a juicio de quien hoy resuelve ha quedado debidamente demostrada la **relación jurídica** entre la pretensora [REDACTED] en su carácter de **ARRENDADORA** y [REDACTED] en su calidad de **ARRENDATARIO**, al haber confesado que celebró con la primera mencionada **CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO** respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], **de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] cuadrados**, así como, que el precio actual que cubría por concepto de arrendamiento es la cantidad de \$ [REDACTED] **dólares ([REDACTED] dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América)**, mensuales cada una, y siendo que al contestar la demanda no precisó el día de pago de cada mensualidad de renta, y que la actora afirma es el día quince de cada mes, y que además obra la confesión ficta como resultado de no haberlo controvertido al contestar la demanda, por tanto, se tiene como día de pago de alquiler los días quince de cada mes, asimismo, que el contrato verbal de arrendamiento fue respecto de un local comercial taller mecánico, pues no controvertió dicha circunstancia, y que el inmueble tiene como domicilio el ubicado en Paseo [REDACTED] [REDACTED], Fraccionamiento [REDACTED], de esta ciudad, lo cual, de igual forma no controvertió, pues al contestar la prestación marcada con la letra A), del capítulo de prestaciones, del escrito inicial de demanda que dice:

A).- *La desocupación y entrega del bien inmueble CONSISTENTE **EN LOTE DE TERRENO TIPO PREDIO URBANA, LOTE [REDACTED]***
[REDACTED]
[REDACTED] **M2**
*ubicado en **DOMICILIO UBICADO EN PASEO [REDACTED]***
[REDACTED], **FRACCIONAMIENTO [REDACTED]**
[REDACTED], **B.C. C.P. [REDACTED].**

Respecto de dicha prestación confesó haber celebrado el

contrato verbal de arrendamiento con la pretensora [REDACTED]

Confesión expresa que merece valor probatorio de conformidad con los artículos 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Debiéndose precisar que el hoy demandado fue emplazado a juicio precisamente en el referido domicilio ubicado en Paseo [REDACTED], Fraccionamiento [REDACTED], de esta ciudad, tal como se desprende de la diligencia actuarial de fecha cinco de junio de dos mil veinticinco.

Por lo anterior, **ha quedado demostrado el primer elemento de la acción de desahucio intentada**; aunado a que, en autos existe la confesión ficta de la enjuiciada al haber sido declarado confeso de las posiciones calificadas de legales en la audiencia de ley, ante su incomparecencia sin justa causa, en virtud de lo cual, se le tuvieron por confesados los hechos que se le imputaron como propios, entre ellos, la celebración del acto jurídico verbal básico, ello adincludado con la referida confesión expresa realizada al contestar la demanda de que el contrato verbal de arrendamiento lo celebró precisamente con [REDACTED], confesiones expresa y ficta a las que el suscrito Juzgador les otorga pleno valor y eficacia probatoria en los términos de los artículos 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles, teniéndose así por acreditado plenamente el primer elemento de la acción deducida.

Ahora bien en cuanto al **segundo y tercero de los elementos** de la acción ejercitada, consistentes en el **vencimiento del plazo**, y **falta de pago de dos o más rentas estipuladas**, se desprende de lo expuesto en párrafos que anteceden que, el demandado confesó que se obligó a pagar mensualmente la cantidad de \$ [REDACTED] dólares ([REDACTED] dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América), y que adeuda las pensiones de alquiler a partir del [REDACTED], confesión realizada en los Medios Preparatorios ya valorados en líneas anteriores, en consecuencia, la obligación de pago se hizo exigible a la enjuiciada por el mero transcurso del tiempo en los términos de los artículos 1828 y 1829 del Código Civil vigente en nuestra Entidad Federativa.

Así mismo, la parte pretensora manifiesta que la parte demandada le adeuda la cantidad de \$ [REDACTED] Dólares ([REDACTED])

██████████ dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América), por concepto de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses comprendidos desde el quince de ██████████ ██████████, al quince de ██████████ ██████████, a razón de \$ ██████████ dólares mensuales (██████████ dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) cada una de ellas, más las que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio y hasta el momento que se verifique la desocupación y entrega del inmueble arrendado; y toda vez que el más alto Tribunal de nuestro País, ha señalado que la carga de la prueba de pago o cumplimiento de una obligación corresponde al deudor y no al accionante, como lo establece la siguiente Ejecutoria Jurisprudencial de la Sexta Época, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Apéndice de 1995 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: IV, Parte SCJN Tesis: 305, Página: 205, misma que a la letra reza:

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

Sexta Época:

Amparo directo 3174/58. Jorge Sayeg K. 9 de enero de 1959. Cinco votos.
Amparo directo 2020/58. Castro Osnaya. 16 de enero de 1959. Cinco votos.
Amparo directo 5381/57. Tomás Kasuski. 30 de abril de 1959. Cinco votos.
Amparo directo 7100/58. Raquel Anaya vda. de Serrano. 12 de junio de 1959. Mayoría de cuatro votos.
Amparo directo 2118/62. Luz García Lares, suc. de. 25 de febrero de 1963. Cinco votos.

Y con relación a los meses de renta adeudadas, no existe prueba en autos de parte de los pasivos procesales, tendiente a acreditar el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, no obstante, tener la carga probatoria de así hacerlo, dándose así, el supuesto normativo que tutela el artículo 475 del Código Adjetivo Civil que dice: "...*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...***", y siendo, se insiste, que **en el desahogo de la Confesional en los Medios Preparatorios en cita, confesó adeudar las rentas mensuales a partir del mes de ██████████ ██████████**, sin haber demostrado haberlas cubierto, en consecuencia, **deberá tenerse por acreditados los dos elementos de la acción de desahucio en estudio.**

En razón de lo antes expuesto, este Juzgador arriba a la conclusión de que la parte actora ██████████ ██████████ demostró los hechos constitutivos de su acción de **Desahucio**, en consecuencia, se debe **condenar** a ██████████ ██████████ a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento y en caso de oposición,

proceda el Funcionario Ejecutor al lanzamiento y desocupación de dicho bien y hecho que sea, proceda a poner en posesión material y jurídica del multicitado inmueble a la parte actora [REDACTED] **por conducto de [REDACTED] persona designada judicialmente como apoyo y salvaguarda.**

Asimismo, se le condena a [REDACTED] al pago de la cantidad \$ [REDACTED] **Dólares ([REDACTED] dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América)**, por concepto de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses comprendidos desde **el quince de [REDACTED], al quince de [REDACTED]**, a razón de \$ [REDACTED] **dólares mensuales ([REDACTED] dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América)** cada una de ellas, o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente al día en que se haga el pago, al tratarse de local comercial "taller mecánico" y que serán cuantificadas en la etapa de ejecución de sentencia.

IV.- COSTAS. Con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles se condena a la parte demandada [REDACTED] al pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado con apoyo además, en lo preceptuado por los artículos 475, 476, 477, [REDACTED], 490 y 498 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

R E S U E L V E

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía **SUMARIA DE DESAHUCIO** seguida en este Juicio, en el que la parte actora [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción ejercitada en contra de [REDACTED], y el coactor [REDACTED] no demostró estar legitimado en el presente juicio.

SEGUNDO.- En consecuencia, se **CONDENA** a [REDACTED] a desocupar y entregar a la parte actora el bien inmueble arrendado, *identificado como Lote de terreno tipo predio Urbana, [REDACTED], [REDACTED], de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] cuadrados, y siendo que se trata de Lote y Manzana, por lo cual, la*

desocupación y entrega deberá realizarse con asistencia de Perito a efecto de que no quede duda alguna que dicho Lote de terreno se ubica en el domicilio en Paseo [REDACTED] [REDACTED], Fraccionamiento [REDACTED], de esta ciudad.

TERCERO.- Se **CONDENA** a [REDACTED] a pagar a favor de [REDACTED] la cantidad de **\$ [REDACTED] Dólares ([REDACTED] dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América)**, por concepto de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses comprendidos desde **el quince de [REDACTED], al quince de [REDACTED] [REDACTED]**, a razón de **\$ [REDACTED] dólares mensuales ([REDACTED] dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América)** cada una de ellas, o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente al día en que se haga el pago, al tratarse de local comercial "taller mecánico"; así como, las mensualidades subsecuentes vencidas y las que se sigan venciendo, hasta la entrega material y jurídica del inmueble materia de la litis, a razón de **\$ [REDACTED] dólares mensuales ([REDACTED] dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América)** cada una de ellas, o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente al día en que se haga el pago, y que serán cuantificadas en la etapa de ejecución de sentencia.

[REDACTED].- Toda vez que ya transcurrió el término previsto por el artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles deberán turnarse los autos a la persona Secretaria Actuarial adscrita a la Central de Actuarios de este Partido Judicial de Tijuana, Baja California, para que proceda a efectuar el **lanzamiento** respectivo y le dé a las Sucesiones actoras por conducto de su albacea la posesión material y jurídica del inmueble objeto del arrendamiento.

En el entendido de que, si en el momento de la diligencia de lanzamiento se paga o se comprueba haberse pagado o consignado las rentas adeudadas, se dará por terminada dicha diligencia, de conformidad con el artículo 477 del Código Procesal de la materia.

[REDACTED].- Se **CONCEDE** a la parte demandada un término de **CINCO DÍAS** hábiles contados a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, a fin de dar cumplimiento al pago del numerario condenado en el punto tercero de los presentes resolutivos.

SEXTO.- Se condena a la parte demandada [REDACTED] a pagar a favor de la parte actora [REDACTED] los gastos y costas que se originen en el presente juicio.

Notifíquese personalmente

Así definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente el **Juez Décimo Séptimo del Tribunal Civil Corporativo LICENCIADO JOSÉ BENITO GUTIÉRREZ PÉREZ**, ante el **Secretaria de Acuerdos LICENCIADA PERLA LIZETH HERMOSILLO DÍAZ** 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.

En el ******* *5,162** del Boletín Judicial de fecha **06 de febrero de 2026** se hizo la publicación de Ley. **CONSTE.**