

San Quintín, Baja California, trece de abril del año dos mil veintiséis.- - -

Vistos para dictar sentencia definitiva los autos del **Juicio Sumario Civil** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED], bajo **Expediente número 141/2022-C, del índice del Juzgado Tercero de lo Civil de Ensenada, Baja California**, radicado ante el **órgano jurisdiccional auxiliar** para el dictado de sentencias, **bajo número 167/2026 del índice del Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Partido Judicial de San Quintín Baja California**, recibido en esta oficialía de partes en fecha 09 de marzo del 2026 mediante oficio 17/2026 en cumplimiento al acuerdo 6.09 del Pleno del Consejo de Administración del Poder Judicial del Estado de fecha diecinueve de febrero del dos mil veintiséis en seguimiento al acuerdo general 10/2025 del extinto Consejo de la Judicatura del Estado, y.-----

Resultando.

I.- Analizadas las constancias del expediente que fue remitido en físico, así como de las constancias del expediente electrónico, de las cuales se desprende que por escrito y anexos presentados ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primer Instancia del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, con fecha veinticinco de febrero de dos mil veintidós, compareció [REDACTED], por conducto de su apoderado legal [REDACTED], demandando en la Vía sumaria civil, la acción de rescisión de contrato [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

"I.- Derivado del incumplimiento de las obligaciones de pago pactadas por concepto de rentas, que más adelante se precisarán, la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 30 de julio de 2018, celebrado entre parte actora y demandada, respecto del bien inmueble identificado como **FRACCIÓN DE [REDACTED] DE 4,760.00 M2 QUE FORMA PARTE DEL [REDACTED] [REDACTED] DE LA SU DIVISIÓN DE LA [REDACTED] Y [REDACTED] DE LA [REDACTED] DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, CON SUPERFICIE DE 18,007.008 M2, TIENEN RÍZ MÉRITO DE ARRENDAMIENTO QUE SE ILUSTRAN EN EL PLANO DJUNTO COMO NEXO "I", FORMA PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA [REDACTED] DE FECHA 15 DE MARZO DE 2019, que se acompaña este escrito, cuyos datos solicito en este acto se me tengan por reproducidos como si la letra se insertaran.**

II.- El pago de la cantidad de \$770,000.00 (Setecientos setenta mil pesos, 01/100, Moneda nacional), por concepto de rentas vencidas y no pagadas, correspondientes a las mensualidades de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021, así como enero de 2022, a razón de \$5,500.00 (Cinco mil quinientos dólares, 00/100, moneda de los Estados Unidos de América), más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (IV*), por cada mes de renta transcurrido.

III.- El pago de las rentas mensuales que se sigan generando hasta la total solución y liquidación del presente asunto, es decir, hasta que sea restituido o entregado a esta parte actora la bien inmueble materia de arrendamiento, en los términos pactados del contrato base de la acción.

IV.- El pago de la pena convencional a razón del 2% (dos por ciento), diario del precio total del arrendamiento por cada día que transcurra sin cubrir su obligación de pago respecto de las mensualidades vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021, así como enero de 2022, así como de las rentas que se sigan venciendo y acumulando hasta la total solución y liquidación de las obligaciones de pago que se lleguen a generar por parte del arrendatario.

V.- El pago de la cantidad de \$2,500.00 dólares (Dos mil quinientos dólares, 00/100, moneda de los Estados Unidos de América), por concepto de pena convencional, por cada mes que transcurra sin llevar a cabo la entrega del bien inmueble materia de contrato por parte del arrendatario al arrendador, una vez dado el aviso de rescisión y/o emplazamiento de rescisión del presente juicio, lo anterior en los términos de la cláusula Décimo primera del contrato de

arrendamiento base de la acción.

VI.- El pago de los Servicios de consumo y agua potable que se generen por motivo del uso del inmueble materia de arrendamiento, respecto del bien inmueble materia de arrendamiento.

VII.- El pago de los incrementos de renta ■ partir del mes de agosto del año 2019, ■ razón del 1.5% (Uno punto cinco por ciento) que el arrendatario se obligó ■ pagar en los términos de la Cláusula Quinta del contrato de arrendamiento base de esta acción que se acompaña ■ este escrito de demanda.

VIII.- El pago de los gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio Sustento la presente demanda en los siguientes hechos y consideraciones de derecho..."

II.- La Parte *ctora narró los hechos que aparecen en su demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si ■ la letra se insertaran en aras del principio de economía procesal, fundó su demanda en derecho, acompañando ■ la misma las documentales que corren agregadas de la foja 13 ■ la 83 de autos del expediente físico en que se actúa.- Por auto de fecha siete de marzo de dos mil veintidós, se tuvo por admitida la demanda presentada en sus términos, ordenándose el emplazamiento de la parte demandada por conducto de la ciudadana *ctuaría adscrita en los términos de ley, se señaló fecha y hora que tenga verificativo la *udiencia de Conciliación, Pruebas y *legatos, y se resolvió sobre la admisión, preparación y desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte actora.- Por auto de fecha dieciséis de marzo de dos mil veintidós, se tuvo al apoderado legal de la parte actora aclarando su escrito inicial de demanda, ordenándose correr traslado ■ la parte demandada con copia del escrito en donde asentada la ampliación.- Con fecha veintiuno de abril de dos mil veintidós, tuvo verificativo el emplazamiento ■ la parte demandada en los términos de ley.- Por auto de fecha cinco de mayo de dos mil veintidós, se tuvo ■ la parte demandada por conducto de su representante legal, dando contestación en tiempo y forma ■ la demanda instaurada en su contra, y por opuestas las excepciones que hizo valer, entre las que se encuentra la dilatoria de Incompetencia por Declinatoria la cual se admitió ■ trámite por ser de previo y especial pronunciamiento, ordenándose la suspensión del procedimiento hasta en tanto se resuelva dicha excepción; ordenándose la remisión de los autos al Tribunal Superior de Justicia en el Estado para la substanciación y resolución de dicha excepción.- Por auto de fecha primero de agosto de dos mil veintidós, se tuvo al Secretario General de *cuerdos Interino del Tribunal Superior de Justicia en el Estado, acusando de recibo el oficio mediante el cual se remitieron los autos del presente expediente para efectos de darle trámite ■ la excepción por declinatoria.- Por auto de fecha veinticuatro de enero de dos mil veintitrés, se tuvo ■ la Secretaria General de *cuerdos adjunta del Tribunal Superior de Justicia del Estado, con residencia en Tijuana, *aja California, remitiendo los autos originales en que se actúa, así como copia autorizada de la resolución de fecha quince de septiembre de dos mil veintidós, dentro del Toca Civil 1013/2022, por la Segunda Sala, la cual declaró infundada la excepción de declinatoria, declarando ■ la Juez Tercero Civil de Ensenada, *aja California, competente para conocer del presente asunto; Por auto de fecha trece de febrero de dos mil veintitrés, se ordenó la continuación del procedimiento, por lo que de las diversas excepciones interpuestas, se encuentra la excepción de falta de personalidad, dándose vista ■ la actora para que dentro del término de tres días manifieste lo que ■ su derecho convenga, sin que se interrumpa el curso del juicio, y se procedió ■ fijar nueva fecha para la *udiencia de Conciliación, Pruebas, *legatos y Sentencia, resolviéndose sobre la admisión

de las pruebas ofrecidas por la demandada, ordenándose la preparación y desahogo de las pruebas admitidas ■ ambas partes que vayan ■ desahogarse en la misma.- Por auto de fecha diez de marzo de dos mil veintitrés, se tuvo ■ la parte actora por conducto de su abogado patrono desahogando en tiempo y forma la vista concedida por auto de fecha trece de febrero de dos mil veintitrés, designó perito para la pericial ofrecida por su contraria, y amplió el cuestionario formulado para su desahogo.- Por auto de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés, se decretó la excusa de la Juez Tercero Civil para seguir conociendo del presente asunto, ordenándose la remisión ■ los autos originales al Juez Primero de lo Civil de Ensenada, *aja California.- Con fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés, tuvo verificativo el desahogo de la *audiencia de Conciliación, Pruebas, *legatos y Sentencia, resolviéndose interlocutoriamente la excepción de falta de personalidad interpuesta por la parte demandada, declarándose judicialmente su improcedencia; asimismo se procedió al desahogo de la *audiencia Conciliatoria, y se desahogó la prueba confesional ■ cargo de la parte demandada con los resultados que de la misma se desprenden, y se tuvieron ■ las partes por desistidos de las pruebas de declaración de parte ■ cargo de la parte demandada, y las pruebas confesional y declaración de parte ■ cargo de la actora por los motivos expuestos en la misma.- Por auto de fecha veintidós de mayo de dos mil veintitrés, se tuvo por interpuesto el incidente de falsedad de documento, el cual una vez transcurridas las etapas procesales correspondientes, se resolvió interlocutoriamente su improcedencia, dejándose sin efectos la parte relativa del auto de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés, que decretó la excusa de la Juez Tercero de lo Civil de Ensenada, *aja California y se devolvieron los autos originales del expediente en que se actúa ■ dicha autoridad jurisdiccional.- Por auto de fecha quince de febrero de dos mil veinticuatro, se tuvieron por devueltos al Juzgado Tercero Civil de Ensenada, *aja California los autos originales del expediente en que se actúa.- Por auto de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, se tuvo ■ la parte demandada por conducto de su abogado patrono interponiendo recurso de revocación en contra de la interlocutoria dictada en fecha ocho de febrero de dos mil veinticuatro, que resolvió el incidente de falsedad de documento, y se previno para que previa su admisión señalara las constancias que debían integrar el testimonio de apelación correspondiente.- Por auto de fecha once de marzo de dos mil veinticuatro se tuvo por admitido en el efecto devolutivo, el recurso de apelación premencionado, ordenándose formar el testimonio de apelación correspondiente y su remisión para la sustanciación del recurso.- Por auto de fecha tres de abril de dos mil veinticuatro se tuvo por desahogada la vista concedida ■ la parte actora para efectos de señalar constancias que integren el testimonio de apelación correspondiente.- Por auto de fecha veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro, se tuvo al Secretario General de *cuerdos Interino del Tribunal Superior de Justicia en el Estado, acusando de recibo el oficio mediante el cual se remitieron los autos del presente expediente para efectos de darle trámite ■ la excepción por declinatoria.- Por auto de fecha cinco de junio de dos mil veinticuatro, se previno ■ la parte demandada para que proporcionara el nombre correcto de la autoridad ■ la que le solicitó informe, y que indico se denominaba Secretaría de Economía Sustentable y Turismo del Estado de *aja California, otorgándole el término de tres días con el apercibimiento que en caso de no hacerlo así, se

declararía desierta dicha probanza, asimismo se tuvo por rendido el informe solicitado al Secretario de Salud del Estado de Baja California en los términos que del mismo se desprenden, por último se negó la declaración de caducidad de la instancia en el presente expediente promovida por la parte demandada.- Por auto de fecha veintiocho de junio de dos mil veinticuatro, se tuvo por admitido en el efecto devolutivo el recuso de apelación interpuesto por abogado patrono del demandado en contra del auto de fecha cinco de junio de dos mil veinticuatro.- Por auto de fecha nueve de julio de dos mil veinticuatro, se tuvo por rendido el informe solicitado [REDACTED], S. [REDACTED] del Grupo [REDACTED] [REDACTED], dándose vista con su contenido [REDACTED] las partes por el término de tres días.- Por auto de fecha treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, se tuvo por rendido el informe solicitado [REDACTED], S. [REDACTED] del Grupo [REDACTED] [REDACTED], dándose vista con su contenido [REDACTED] las partes por el término de tres días.- Por auto de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, se declaró desierta la prueba informe de autoridad ofrecida por la parte demandada.- Por auto de fecha trece de septiembre de dos mil veinticuatro, se tuvo [REDACTED] la Secretaria General de *cuerdos adjunta del Tribunal Superior de Justicia del Estado, con residencia en Tijuana, Baja California, remitiendo testimonio de apelación, así como copia certificada de la resolución de fecha ocho de febrero de dos mil veinticuatro, dentro del Toca Civil [REDACTED], por la Cuarta Sala, la cual confirmó la sentencia interlocutoria de fecha ocho de febrero de dos mil veinticuatro.- Por auto de fecha treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro, se tuvo [REDACTED] la Secretaria General de *cuerdos *djunta del Tribunal Superior de Justicia en el Estado, con residencia en Tijuana, Baja California, acusando de recibo el oficio mediante el cual se remitió testimonio de apelación, quedando bajo el índice 2041/2024 de la Cuarta Sala.- Por auto de fecha veintinueve de enero de dos mil veinticinco, se tuvo por precluido el derecho [REDACTED] la parte demandada para objetar las documentales privadas que menciona.- Por auto de fecha veintitrés de mayo de dos mil veinticinco y dos de julio de dos mil veinticinco, se tuvo [REDACTED] la se tuvo [REDACTED] la Secretaria General de *cuerdos *djunta del Tribunal Superior de Justicia en el Estado, con residencia en Tijuana, Baja California, informando que se concedió la suspensión definitiva del acto reclamado para el efecto de que nos abstuvieramos de dictar resolución definitiva dentro del presente asunto.- Por auto de fecha cuatro de julio de dos mil veinticinco, se designó perito en rebeldía [REDACTED] parte demandada para el desahogo de la prueba pericial ofrecida de su intención.- Por auto de fecha once de julio de dos mil veinticinco, se tuvo al perito en rebeldía de la parte demandada aceptando y protestando el cargo de perito conferido en autos.- Por auto de fecha veinticinco de julio de dos mil veinticinco, se tuvo al perito en rebeldía de la parte demandada exhibiendo dentro del término de ley el dictamen pericial encomendado, dándose vista [REDACTED] las partes por el término de tres días para que manifiesten lo que [REDACTED] su derecho convenga.- Por auto de fecha primero de julio de dos mil veinticuatro, se tuvo al abogado patrono de la parte actora conformándose con el dictamen pericial ofrecido por el perito designado en rebeldía [REDACTED] la parte demandada, adhiriéndose [REDACTED] su designación.- Por auto de fecha treinta de septiembre de dos mil veinticinco, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la continuación de la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.- Con fecha cuatro de noviembre de dos mil veinticinco, tuvo verificativo la celebración de la audiencia premencionada, citándose el

una vigencia de cinco años ■ partir de su suscripción, que por lo que hace ■ la renta, se estipuló en la cantidad de \$5,500.00 (cinco mil quinientos dólares 00/100 moneda de los estados unidos de norteamerica) mensuales, o al tipo de cambio vigente al momento de cumplir la obligación, los cuales incrementarían año con año transcurrido desde el inicio de la vigencia del referido acuerdo de voluntades, y que serían pagados los primeros cinco días de cada mes, que los pagos se harían mediante depósito ■ la cuenta ■ del arrendador, y ■ falta de designación, en el domicilio inmueble del arrendamiento, acuerdo de voluntades que fue debidamente ratificado ante Notario Público, tal y como se desprende de la transcripción de los hechos fundatorios de su acción y que ■ la letra dice:

1.- Como lo acredito con el documento consistente en Contrato de *rrendamiento de fecha 30 de julio de 2018, como arrendadora la señora ■, por conducto del suscrito ■, en mi carácter de apoderado legal al tenor de la escritura ■, del ■ con fecha 14 de marzo del 2017, de la Notaría 146 de la Ciudad de México y escritura número 92,445 Volumen 3,245 de fecha 21 de febrero de 2019, suscribió con la persona moral ■, S. C., representada por conducto del señor ■ en su carácter de *dministrador Único, esta última como arrendataria, un contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble identificado como FR*CCIÓN DE ■ DE 4760.00 M2 QUE FORM* P*RTE DEL "*****Y CONSTRUCCIONES QUE SE ENCUENTR*N EN L* ■ " DE L* ■ " PROVINIENTE DE L* FR*CCIÓN "■" DE L* SU*DIVISIÓN DE L*S ■ Y ■ DE L* ■ ■ DE ENSEN*D*, **J* C*LIOFRNI*, CON SUPERFICIE DE 18,007.008 M2, *IEN R*ÍZ M*TERI* DE *RREND*MIENTO QUE SE ILUSTR* EN EL PL*NO *DJUNTO COMO *NEXO "■", FORM* P*RTE DE L* ESCRITUR* PÚ*LIC* ■ DE FECH* 15 DE M*RZO DE 2019, QUE SE *COMP*Ñ* ■ ESTE ESCRITO, CUYOS D*TOS SOLICITO EN ESTE *CTO SE ME TENG*N POR REPRODUCIDOS COMO SI ■ L* LETR* SE INSERT*R*N.

2.- En la Clausula Tercera del referido contrato de arrendamiento, se estableció una duración del contrato de arrendamiento de cinco años, estableciéndose como fecha de vigencia del 01 de agosto de 2018 al 30 de julio de 2023, por lo que una vez recibido el inmueble materia de juicio por parte del arrendatario, este lo destinó al giro educativo, bajo el nombre ■, S. C.

3.- En la Cláusula Cuarta, las partes contratantes pactaron un precio de renta ■ razón de \$5,500.00 (Cinco mil quinientos dólares, 00/100, moneda de los Estados Unidos de *mérica), o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio previsto en el Diario Oficial de la Federación, al momento de cumplir la obligación, que el arrendatario se obligó ■ pagar dentro de los primeros cinco días de cada mes, más el correspondiente Impuesto al Valor *gregado (IV*). *dicionalmente en el mismo apartado, los contratantes acordaron que, una vez transcurridos los primeros cinco días del mes, sin haber sido cubierto el pago de la renta, por cada día de retraso en el pago de la renta, el arrendatario pagaría una pena convencional ■ razón del 2% (dos por ciento), diario del precio de renta, misma obligación que también podía ser cubierta de acuerdo al tipo de cambio previsto en el Diario Oficial de la Federación, al momento de cumplir la obligación.

También se estableció en la citada Cláusula Cuarta, que los pagos derivados del citado contrato de arrendamiento, se efectuarían mediante depósito ■ la cuenta ■ del arrendador y ■ falta de designación, en el domicilio del inmueble materia de arrendamiento, y por lo anterior, la arrendataria desde el inicio de la vigencia del contrato efectúa los pagos por concepto de renta derivados del contrato de arrendamiento base de este juicio, en la cuenta Maestra ■, de la sucursal ■ Citibanamex, ■ S. ., ■ del Grupo ■, de la cual es titular la actora ■.

4.- En la Cláusula Quinta del contrato de arrendamiento base, se acordó que el precio del arrendamiento se incrementaría ■ razón de un 1.5% (Uno punto cinco por ciento), anualmente, es decir, el incremento se actualizaría ■ partir del primer aniversario de su vigencia, que en el caso que nos ocupa, los incrementos se actualizaron hasta la presente fecha, ■ partir del 01 de agosto de 2019, 01 de agosto de 2020 y 01 de agosto de 2021, ■ razón de un incremento del 1.5% (Uno punto cinco por ciento), por cada uno de los años transcurridos, más los incrementos que se actualicen hasta la total conclusión y liquidación de este juicio.

5.- Fue voluntad de las partes en la Cláusula Décimo Primera, del multicitado contrato de arrendamiento base de la presente acción, que la falta de pago de tres mensualidades consecutivas por parte del *rrendatario, facultaría al arrendador para rescindir el contrato y desocupar el inmueble materia del pacto, incluso sin necesidad de juicio, pues en caso contrario, es decir, en caso de no desocupar la finca al notificar la voluntad de rescindir el contrato, el arrendatario se obliga ■ pagar adicionalmente ■ la renta que corra, como pena convencional,

por la cantidad de \$2,500.00 (Dos mil quinientos dólares, 00/100, Moneda de los estados Unidos de *mérica) de manera mensual, hasta que desocupe el bien inmueble materia de arrendamiento.

6.- Con fecha 15 de marzo del año 2019, comparecieron las partes contratantes por conducto de sus representantes antes descritos, es decir, el suscrito [REDACTED], en mi carácter de apoderado legal de la arrendadora [REDACTED], y el señor [REDACTED], en su carácter de *administrador Único de la persona jurídica [REDACTED], S. C., ante la presencia del Notario Público número Dos de esta Ciudad de Ensenada, *aja California, [REDACTED] ratificar el citado contrato de fecha 30 de julio del año 2018, acto que fue asentado en la escritura pública [REDACTED], Volumen número 1,527, de fecha 15 de marzo del año 2019, y por ello reconocieron las partes los derechos y obligaciones que les asisten [REDACTED] cada uno de ellos derivado del contrato base de esta acción.

7.- En virtud de las obligaciones de pago plasmadas en el contrato de arrendamiento de fecha 30 de julio de 2018, al inicio de la relación contractual, el arrendatario cumplió con su carga económica, depositando en la cuenta [REDACTED] designada para tales efectos, lo correspondiente [REDACTED] los adeudos generados mensualmente.

8.- No obstante las obligaciones de pago, contraídas por el arrendatario, este ha incumplido con sus compromisos, pues [REDACTED] la fecha de presentación de este escrito de demanda, adeuda el pago de los meses de renta de Julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021, así como enero de 2022, [REDACTED] razón de \$5,500.00 (Cinco mil quinientos dólares, 00/100, moneda de los Estados Unidos de *mérica), más el correspondiente Impuesto al Valor *gregado (IV*), por cada mes de renta transcurrido, por lo que haciendo una sumatoria de las mensualidades de renta adeudadas nos arroja [REDACTED] la presente fecha la cantidad de \$770,000.00 (Setecientos setenta mil pesos, 01/100, Moneda nacional), por concepto de rentas vencidas y no pagadas, más las penalidades y mensualidades que en los términos descritos en esta demanda, se vayan acumulando y que tendrán que ser reguladas en ejecución de sentencia.

No omito manifestar [REDACTED] su Señoría, que adjunto remito estados de cuenta expedidas electrónicamente por la [REDACTED] Citibanamex, [REDACTED] S. L., [REDACTED] del Grupo [REDACTED], de donde se acredita los depósitos que se han hecho en concepto de pago de rentas, así como de la falta de pago de las mismas, en los términos convenidos.

*sí mismo, para los efectos [REDACTED] que haya lugar, como lo acredito con el escrito que adjunto [REDACTED] la presente exhibo, he solicitado copias certificadas [REDACTED] la [REDACTED] referida, de los Estados de Cuenta correspondientes. Lo anterior para todos los efectos legales [REDACTED] que haya lugar..."

9.- Cabe hacer mención que además el arrendatario ha omitido llevar [REDACTED] cabo el pago de los incrementos de renta pactados en la Clausula Quinta del contrato de arrendamiento base de esta acción, los cuales se han generado [REDACTED] partir del 01 de agosto de 2019 al 01 de agosto de 2020, del 01 de agosto de 2020 al 01 de agosto de 2021, y del 01 de agosto de 2021 [REDACTED] la fecha de presentación de eta demanda, [REDACTED] razón de un incremento del 1.5% (Uno punto cinco por ciento), por cada uno de los años transcurridos, más los incrementos que se actualicen hasta la total conclusión y liquidación de este juicio.

10.- Lo anterior incluso, [REDACTED] pesar de los múltiples requerimientos efectuados personalmente [REDACTED] la parte deudora al pago de rentas, [REDACTED] través de su administrador único, también vía telefónica y además en las propias instalaciones del bien inmueble materia de arrendamiento, obteniendo siempre una respuesta negativa por parte del arrendatario, quien se ha omitido cumplir cabalmente con su obligación de pago pactada en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento de fecha 30 de julio de 2018.

11.- Es por lo anterior, que acudo ante esta instancia judicial, en la vía y forma propuestas, [REDACTED] demandar de la persona jurídica el cumplimiento de cada una de las prestaciones reclamadas en el presente escrito de demanda, ante la negativa del sujeto pasivo procesal para honrar las obligaciones de pago de renta adquiridas en el contrato de arrendamiento de fecha 30 de julio de 2018..."

*I efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con las siguientes probanzas que conforme [REDACTED] su valoración se enlistan en el cuerpo de la presente resolución:

I.- Prueba **Documental Pública** consistente en Escritura Pública [REDACTED], Volumen [REDACTED], de fecha 15 de marzo de 2019, pasada ante la fe del entonces Notario Público número Dos de Ensenada, *aja California, en el que se hizo constar que comparecieron el señor [REDACTED], en su carácter de *poderado legal de la

señora [REDACTED]; el señor [REDACTED], en su carácter de *administrador Único de "[REDACTED]", SOCIEDAD CIVIL; y el señor [REDACTED], también conocido como [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de O*LIG*DO SOLID*RIO, [REDACTED] ratificar y firmar ante su fe, la documental privada consistente en **Contrato de *rendamiento celebrado por los propios comparecientes el treinta de julio del año dos mil dieciocho**, en la ciudad de Ensenada, *aja California, entre [REDACTED], en su carácter de *poderado legal de la señora [REDACTED] como *rendadora, por otra parte [REDACTED], en su carácter de *administrador Único de "[REDACTED]", SOCIEDAD CIVIL, como arrendatario, y por último [REDACTED], también conocido como [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de O*LIG*DO SOLID*RIO, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas que en lo que importa para el elemento en estudio [REDACTED] la letra dicen:

"... I. L* *RREND*T*RIO declara por medio de de su representante que...

"... c) Desea tomar en arrendamiento de L* *RREND*DOR* el inmueble para ser utilizado como ESCUEL* nivel pre-escolar, primaria, secundaria y preparatoria.

d) Conoce la ubicación, características, dimensiones y estado actual del INMUE*LE y que lo recibe [REDACTED] su entera satisfacción..."

"II. L* *RREND*DOR* declara que...

"... c) Es legítima dueña del INMUE*LE descrito como [REDACTED] Y CONSTRUCCIONES que se encuentran en la [REDACTED] " de la [REDACTED] " proveniente de la fracción "*" de la subdivisión de las manzanas [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], de la [REDACTED] [REDACTED] de Ensenada, [REDACTED]. C. con superficie de 18,007.008 m2, cuya propiedad se adquirió mediante [REDACTED], S. DE [REDACTED]. representada por [REDACTED]..."

"... d) EL INMUE*LE materia de este contrato es una fracción de 4760.00 m2 dentro del Lote de [REDACTED] descrito en el párrafo anterior según el plano adjunto anexo "[REDACTED]" donde existen construcciones de 923 m2, aproximadamente adecuadas para escuela.

e) Es su voluntad dar EL INMUE*LE en arrendamiento [REDACTED] L* *RREND*T*RI*, en los términos del presente contrato..."

"CLÁUSUL*S

"PRIMER*. O*JETO DEL *RREND*MIENTO.

L* *RRENDOR* D* y L* *RREND*T*RI* toma en arrendamiento EL INMUE*LE descrito en el inciso C) de la declaración II de este instrumento.

L* *RREND*DOR* se obliga [REDACTED] conservar en buenas condiciones las construcciones e inventario señalada en el contrato de comodato que se firmará al momento de la entrega del inmueble el 1 de agosto de 2018, y se considerará como anexo "[REDACTED]", del presente contrato de arrendamiento, en el entendido que el inicio de la vigencia será cuando L* *RREND*DOR* entregue [REDACTED] la *RREND*T*RI* la posesión material de EL INMUE*LE el día 1 de agosto de 2018.

TERCER*. VIGENCI* Y PL*ZO.

El presente arrendamiento tendrá una duración de 5 (cinco) años, contados [REDACTED] partir del día 1 de agosto de 2018 y termina el 30 de julio del 2023. En el caso de que L* *RREND*DOR* venda la propiedad antes del término pactado en este contrato se obliga [REDACTED] dar la primera opción de compra [REDACTED] L* *RREND*T*RI* quien tendrá un plazo de 90 (noventa) días para concretar la compra; en caso de no comprar el INMUE*LE y se venda [REDACTED] un tercero, L* *RREND*DOR* se hace responsable y se obliga [REDACTED] reembolsar [REDACTED] L* *RREND*T*RI* las mejoras invertidas en el inmueble hasta por un monto total de US \$70,000.00 dólares (setenta mil dólares 00/100 moneda americana), comprobando los importes de las mejoras con facturas de la inversión y de la existencia y estado de los bienes.

CU*RT*. PRECIO POR EL *RREND*MIENTO.

L* *RREND*T*RI* se obliga [REDACTED] pagar [REDACTED] L* *RREND*DOR*, dentro de los 5 (cinco) primeros días de cada mes, por concepto de renta de EL INMUE*LE, la cantidad mensual de US\$ 5,500.00 (cinco mil quinientos dólares 00/100 moneda americano), o su equivalente en Moneda Nacional de acuerdo al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación en el día que se efectúe el pago, más el Impuesto al Valor *gregado correspondiente, después de 5 días de gracia, por cada día de retraso en el pago de renta independientemente de las acciones

tiene que la Parte *ctora, en su escrito inicial de demanda, en sus hechos 3, 5, 7, 8, 9 y 10 los cuales se encuentran debidamente transcritos en la valoración del elemento que antecede, los cuales se tiene por reproducidos como si ■ la letra se insertare en atención de la economía procesal.

Es decir, la parte actora aduce que la parte demandada ha sido omisa en pagar los meses de renta de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veintiuno, y enero de dos mil veintidós, ■ razón de \$5,500.00 (CINCO MIL QUINIENTOS DÓL*RES 00/100 MONED* DE LOS EST*DOS UNIDOS DE *MÉRIC*), más el Impuesto al Valor *gregado, señalando que los pagos derivados del arrendamiento se efectuarían mediante depósito ■ la cuenta ■ del arrendador y ■ falta de designación, en el domicilio del inmueble materia de arrendamiento, y por ello, la arrendataria desde el inicio de la vigencia del contrato efectúa los pagos por concepto de renta derivados del contrato de arrendamiento base de este juicio en la cuenta Maestra ■, de la sucursal ■ Citibanamex, ■ S. ., ■ del Grupo ■, de la cual es titular la actora ■, que al inicio de la relación contractual el arrendatario cumplió con su carga económica, depositando en la cuenta ■ designada para tales efectos.

Por lo que para efectos de la improcedencia del elemento en estudio, la parte demandada interpuso bajo apartado V la excepción denominada "EXCEPCION DE IMPROCEDENCI* DE L* *CCION", la cual hizo consistir en lo siguiente:

"... Es de explorado derecho que para efectos de poder estar en condiciones de demandar una rescisión, respecto de los pagos se tiene que establecer un domicilio, y en el contrato basal de la acción jamás se estableció un domicilio de pago, luego entonces, el domicilio de pago sería en el domicilio de mi representada de conformidad por lo establecido en el artículo 1957 del Código Civil para el Estado de *aja California, empero, en la demanda promovida por la actora jamás se estableció en los hechos que hubiesen acudido al domicilio de mi representada ■ requerir el pago de rentas, máxime que estuvo cerrada por las cuestiones de la pandemia, deo de expresar las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que acudió cobrar ■ mi representada renta alguna, para ello basta con leer la demanda; por lo que se dejan de reunir los elementos esenciales de la acción rescisoria, argumentos que se robustecen con las siguientes tesis..."

Por lo que para efectos del análisis de la excepción en estudio, la parte actora señala en su hecho número 3, párrafo segundo, lo siguiente:

"También se estableció en la citada Cláusula Cuarta, que los pagos derivados del citado contrato de arrendamiento, se efectuarían mediante depósito ■ la cuenta ■ del arrendador y ■ falta de designación, en el domicilio del inmueble materia de arrendamiento, y por lo anterior, la arrendataria desde el inicio de la vigencia del contrato **efectúa los pagos por concepto de renta derivados del contrato de arrendamiento base de este juicio, en la cuenta Maestra ■, de la sucursal ■ Citibanamex, ■ S. ., ■ del Grupo ■, de la cual es titular la actora ■**..."

Sin embargo, la cláusula cuarta del documento fundatorio de su acción, establece:

"CU*RT*. PRECIO POR EL *RREND*MIENTO.

L* *RREND*T*RI* se obliga ■ pagar ■ L* *RREND*DOR*, dentro de los 5 (cinco) primeros días de cada mes, por concepto de renta de EL INMUE*LE, la cantidad mensual de

US\$ 5,500.00 (cinco mil quinientos dólares 00/100 moneda americano), o su equivalente en Moneda Nacional de acuerdo al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación en el día que se efectúe el pago, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, después de 5 días de gracia, por cada día de retraso en el pago de renta independientemente de las acciones judiciales que sigan en su contra, pagará una pena convencional del 2% diario del precio total del arrendamiento; este importe podrá ser pagado en Moneda Nacional de acuerdo al tipo de cambio publicado en el Diario Oficial de la Federación el día que se efectúe dicho pago. Dicho pago se efectuará a través de transferencia electrónica a la cuenta que designe por escrito L* *RREND*DOR* y falta de dicha designación, en EL INMUEBLE o, en su defecto, en el lugar que acuerden las partes por escrito."

De lo que es claro advertir, que para efectos de que estuviere legalmente determinado un lugar de pago, atendiendo a la literalidad del acuerdo de voluntades, **esté debió haber sido por notificado de forma escrita por parte de L* *RREND*DOR* o bien haberlo hecho constar de común acuerdo en la misma forma**; sin embargo, de su capítulo de hechos no señala las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que esto aconteció sino que se limita a establecer que la parte demandada comenzó a realizar los pagos en la cuenta que hace referencia, más no cuando fue legalmente pactado entre las partes que esa sería la forma y/o el lugar en que deberían hacerse los pagos.

Por lo que tomando en consideración que cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa.

*hora bien, conforme a lo establecido en el artículo 1979 fracción I, 1980 y 2299 fracción I del Código Civil para el Estado, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, falta de éstos, en los establecidos en la ley. *sí, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.

Por lo que tomando en consideración que de autos no se desprende que la parte actora hubiere señalado las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que notificó por escrito a la parte demandada de la forma y/o lugar en que habría de realizar los pagos por motivo de la renta del inmueble arrendado, resulta procedente la excepción opuesta por la parte demandada, y por ende no se tiene por acreditado el segundo de los elementos de la acción intentada, ya que no puede haber incumplimiento hasta en tanto quede acreditado que la accionante compareció al domicilio de la arrendataria al cobro de las rentas adeudadas, como establece el artículo 2301 del Código Civil del Estado, resultando aplicables al caso que nos ocupa, la siguiente Tesis de Jurisprudencia y Contradicción de Tesis, que la letra dicen:

Registro digital: 171850
Instancia: Primera Sala
Novena Época
Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 37/2003

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, *gosto de 2007, página 5

Tipo: Jurisprudencia

***RREND*MIENTO. CU*ND0 SE RECL*M* L* RESCISIÓN DEL CONTR*TO RESPECTIVO POR F*LT* DE P*GO DE L* RENT*, EL *CREDIT*MIENTO DE L* MOR* ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE L* *CCIÓN QUE DE*E ESTUDI*RSE DE OFICIO POR EL JUZG*DOR (MODIFIC*CIÓN DE L* JURISPRUDENCI* 1a./J. 37/2003).**

Cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa. *hora bien, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, falta de éstos, en los establecidos en la ley. *sí, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.

Solicitud de modificación de jurisprudencia 1/2007-PS. Magistrados integrantes del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, respecto de la tesis 1a./J. 37/2003. 30 de mayo de 2007. Unanimidad de cuatro votos. *usente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Fernando ■. Casasola Mendoza y Raúl M. Mejía Garza.

Tesis de jurisprudencia 37/2003. *probada por la Primera Sala de este *lto Tribunal, en sesión de fecha trece de junio de dos mil siete.

Nota: En términos de la resolución de treinta de mayo de dos mil siete, pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el expediente de solicitud de modificación de jurisprudencia 1/2007-PS, respecto de la tesis 1a./J. 37/2003, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVIII, julio de 2003, página 33, se publica nuevamente la jurisprudencia citada con las modificaciones aprobadas por la propia Sala.

Registro digital: 188453

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 46/2001

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Noviembre de 2001, página 6

Tipo: Jurisprudencia

***CCIÓN RESCISORI* DE CONTR*TO. L* MOR* O INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR, ES UN REQUISITO P*R* SU PROCEDENCI* Y SU *CREDIT*MIENTO DE*E SER ESTIM*DO DE OFICIO POR EL JUZG*DOR.**

En términos de lo dispuesto en los artículos 376 del Código de Comercio, y 1778 y 2154 del Código Civil del Estado de México, referidos ■ contratos de compraventa, para que el contratante-creedor esté en posibilidad de demandar ante el órgano jurisdiccional la rescisión de contrato, debe acreditar ante éste, además de haber cumplido con su obligación, el hecho de que el contratante-deudor ha incumplido con la suya y, por tanto, incurrido en mora. *hora bien, tratándose de contratos de compraventa en los que no se haya designado lugar de pago, operará conforme ■ lo previsto en los artículos 2082 del Código Civil Federal, aplicado supletoriamente en materia mercantil y 1911 del Código Civil para el Estado de México, la regla general que establece que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor; en consecuencia, para que el deudor se constituya en mora, debe ser requerido en su domicilio por el acreedor, hecho este último que, por constituir una condición o requisito para la procedencia de la acción rescisoria de contrato, debe acreditarse ante el juzgador y éste la debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de los requisitos de la acción, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.

Contradicción de tesis 66/99. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito). 14 de febrero de 2001. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Francisco Javier Solís López.

Tesis de jurisprudencia 46/2001. *probada por la Primera Sala de este *lto Tribunal, en sesión de cuatro de julio de dos mil uno, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Nota: Por ejecutoria del 3 de octubre de 2018, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 291/2017 derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis, al estimarse que no son discrepantes los criterios materia de la denuncia respectiva.

IV.- Gastos y Costas.- En virtud de que la parte actora no acreditó el primero de los elementos de la acción intentada, se condena [REDACTED], al pago en favor de la parte demandada [REDACTED], de los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, previa su liquidación en el incidente respectivo.- - - - -

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 80, 81, 82 y 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se.- - - -

RESUELVE.

PRIMERO.- La personalidad de las partes [REDACTED] y [REDACTED], ha quedado debidamente acreditada en autos, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Sumaria Civil, al igual que la competencia del Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio.- - - - -

SEGUNDO.- La Parte *ctora, [REDACTED], no acreditó el segundo de los elementos de su acción en base [REDACTED] los razonamientos hechos en el considerando tercero de la presente resolución, y la codemandada [REDACTED] **S.C.**, se excepcionó, en consecuencia.- - - - -

TERCERO.- Se absuelve [REDACTED] la parte demandada, [REDACTED] **S.C.**, de las prestaciones reclamadas en su contra por la Parte *ctora, [REDACTED].- - - - -

CU*ERTO.- Se condena [REDACTED] la parte *ctora, [REDACTED], al pago de gastos y costas generados con motivo del presente juicio en favor de la parte demandada [REDACTED] **S.C.**, previa su liquidación en el incidente respectivo.- - - - -

QUINTO.- Por lo que en cumplimiento al acuerdo tercero inciso 6), del *uerdo General 10/2025 del extinto Consejo de la Judicatura del Estado, se ordena mediante oficio remitir los autos del expediente en que se actúa, que fueron enviado físicamente, con la **sentencia definitiva dictada** al Órgano Jurisdiccional de Origen (**Juzgado Tercero de lo Civil del Partido Judicial de Ensenada**), para los efectos de que proceda [REDACTED] notificar personalmente [REDACTED] las partes la presente Resolución.- - - - -

Notifíquese personalmente.

*sí Juzgando definitivamente lo resolvió y firma electrónicamente el Juez de Primera Instancia Civil del partido Judicial de San Quintín, *aja California, **Licenciado Jorge *lberto *mezcua Castro** como Órgano *uxiliar para el dictado de Sentencias, ante su Secretario de *uerdos **Licenciado *alther Josue Silva Gallegos**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX , 4

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 Trigesimo 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.

fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

Expediente número 141/2022-C Juzgado 3ro Civil Ensenada.

*JSG

Organo jurisdiccional auxiliar para el dictado de sentencias, **Expediente 167/2026** del indice del **Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Partido Judicial de San Quintín Baja California.**

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS