

Ensenada, Baja California, a veintiuno de abril del año dos mil veintiséis.

**Vistos** para dictar Sentencia Definitiva dentro de los autos del **Juicio Sumario de Desahucio** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], bajo **Expediente Número** [REDACTED], y.

**Resultando.**

I.- Por escrito y anexos presentados ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia de este Partido Judicial, con fecha ocho de septiembre del año dos mil veinticinco, compareció el C. [REDACTED], demandando en la Vía Sumaria de Desahucio al C. [REDACTED], por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

I.- La desocupación, entrega material y jurídica del local objeto del Contrato de Arrendamiento.

II.- El pago de las rentas vencidas y no pagadas, mismas que ascienden a la cantidad de \$ 145,500.00 pesos (Ciento cuarenta y cinco mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional), más el Impuesto al Valor Agregado.

III.- El pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la terminación de este juicio, a razón de \$48,500.00 pesos (Cuarenta y ocho mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado.

IV.- El pago de intereses moratorios a razón del 20% mensual, en términos de la cláusula SEGUNDA del contrato basal.

V.- El pago de gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio.

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran en aras del principio de economía procesal, fundó la misma en derecho y acompañó como documentos fundatorios de su acción el que obra a foja 05 a la 18 de autos.- Por auto de fecha primero de octubre del año dos mil veinticinco, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas,

ordenándose el emplazamiento a la parte demandada en los términos de Ley.- Mediante diligencia actuarial de fecha veintidós de octubre del año dos mil veinticinco, tuvo verificativo el emplazamiento a la Parte Demandada, en los términos de Ley.- Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes de este H. Juzgado con fecha treinta de octubre del año dos mil veinticinco, compareció la Parte Demandada, [REDACTED], a dar contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo para tal efecto las excepciones y defensas que de dicho escrito se desprenden, las cuales se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertaran en aras del principio de economía procesal.- Por auto de fecha primero de diciembre del año dos mil veinticinco, se tuvo por presentado a la Parte Demandada, dando contestación a la demanda instaurada en su contra, asimismo se ordenó dar vista a la Parte Actora para que entro del termino de tres días manifestara lo que a sus intereses convierta, en los términos de dicho proveído.- Por auto de fecha veintitrés de enero del año dos mil veintiséis, se tuvo al abogado patrono de la Parte Actora, desahogando la vista que le fue concedida en autos, en los términos de dicho proveído, asimismo se le tuvo objetando en tiempo y forma las documentales que menciona, en los términos de dicho proveído, asimismo se resolvió sobre las pruebas ofrecidas por las partes y se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia, con los resultados que de la misma se desprende.- Por auto de fecha once de febrero del año dos mil veintiséis, se tuvo al abogado patrono de la parte actora, en tiempo y forma legal interponiendo recurso de revocación en contra del auto dictado con fecha veintitrés de enero del año dos mil veintiséis, dándosele vista a los interesados por el término de tres días lo que a su derecho convenga, en los términos de dicho proveído.- veinticuatro de febrero del año dos mil veintiséis, se tuvo al abogado patrono de la Parte Demandada, en tiempo y forma legal desahogando la vista concedida en autos.- Con fecha veintiséis de marzo del año dos mil veintiséis, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia, con los resultados que de la misma se desprenden, asimismo se citó a las partes para oír sentencia definitiva que

en derecho corresponda, misma que es dictada con forme al siguiente.

### **Considerando.**

**I.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1º fracción II, 2º fracción II, 5º fracción III y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, así como los artículos 144, 145, 146, 157 fracción III y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

**II.-** La Vía Sumaria de Desahucio elegida por la Parte Actora es la correcta, toda vez que se promovió el presente Juicio en los términos del artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

**III.-** En el caso que nos ocupa, la Parte Actora demanda la desocupación y entrega del inmueble arrendado en la Vía Sumaria de Desahucio, la cual se encuentra prevista por el artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, en los siguientes términos:

**Artículo 475.- 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.**

**Con la demanda se acompañará el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuera necesario para la validez del acto conforme a Código Civil. En caso de no ser necesario contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documentos, o este se haya extraviado o destruido, se justificarán estas circunstancias por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio.**

**Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.**

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, la actora debe probar los hechos constitutivos de su acción, y la demandada los de sus excepciones, por lo que para que prospere la acción ejercitada, la Parte Actora deberá probar como elementos constitutivos de su acción, los siguientes:

- 1).- La existencia de la relación contractual de arrendamiento en que funda su acción la Parte Actora.
- 2).- Que el arrendatario, ahora Parte Demandada, haya faltado al pago de más de dos mensualidades de renta.

El primer elemento constitutivo de la acción, es decir la existencia de la relación contractual de arrendamiento a que hace referencia la Parte Actora, al efecto se tiene que dicha parte, en su escrito inicial de demanda, manifiesta:

*“1.- Con fecha 01 de julio del 2023, celebré contrato de arrendamiento en mi carácter de arrendador, con el señor [REDACTED], en su carácter de arrendatario, respecto de un local identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad de Ensenada, Baja California. Lo anterior según lo acredito con el contrato de arrendamiento que se exhibe con el presente escrito como ANEXO 1.”*

Al efecto se tiene que para acreditar dichos extremos la Parte Actora ofreció la Prueba Documental Privada consistente en Contrato de Arrendamiento celebrado en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con fecha primero de julio del año dos mil veintitrés, por la Parte Actora, [REDACTED], en su carácter de arrendador y la Moral [REDACTED], representada por el C. [REDACTED]

██████████, en su carácter de arrendataria, respecto del bien inmueble que se identifica como ██████████ ██████████ ██████████) de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, el cual obra de la foja número 05 a la 14 de autos del presente expediente, cuyo contenido se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en aras del principio de economía procesal, de cuyo contenido se desprende lo siguiente:

#### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Ensenada, Baja California, al día 1 mes de julio del año dos mil veintitrés, comparecieron en el domicilio, ubicado en ██████████ ██████████ ██████████, de esta ciudad; lugar en donde se encuentra "El BIEN INMUEBLE"; por una parte el señor ██████████ ██████████ con personalidad en este instrumento de "ARRENDADOR", y por la otra parte comparece ██████████ ██████████, representado a "██████████" con la personalidad en este instrumento de "ARRENDATARIO", ambos por su propio derecho al efecto de celebrar un "contrato de arrendamiento" y previo a ello expresaron los siguientes,

Probanza que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 411 Código de Procedimiento Civiles para el Estado de Baja California, hace prueba plena en contra de la oferente, pues de dicho contrato se desprende que la Parte Actora en su carácter de arrendador celebros un contrato de arrendamiento con la Moral denominada "██████████ ██████████", representada por el C. ██████████ ██████████, en su carácter de arrendataria y no con la parte demandada, pues si bien la hoy demandada participa en dicho contrato no lo hace por su propio derecho sino en representación de una diversa moral, resultando evidente que el contenido de dicho documento es contradictorio con lo referido por la actora en su escrito inicial de demanda, y por ende, la misma hace prueba plena en su contra.

Lo anterior no obstante que haya ofrecido la Prueba Confesional a cargo de la Parte Demandada, ██████████ ██████████, desahogada mediante audiencia celebrada con fecha veintiséis de marzo del año dos mil veintiséis, y de la cual se desprende que dicha parte confeso las posesiones calificadas de legales por el Suscrito que se señalan con los

números 1, 2, 3 y 15, que se contiene en el pliego de posiciones que obra de manera digital dentro del expediente electrónico, pues dicha confesión se encuentra contradicha con diversa probanza ofrecida por la propia actora como lo es la documental privada consistente en Contrato de Arrendamiento celebrado en esta Ciudad de Ensenada, Baja California, con fecha primero de julio del año dos mil veintitrés, mismo que ya fue valorado en líneas anteriores y la cual hace prueba plena en contra de la oferente por contener hechos contradictorios a los plasmados en su escrito inicial de demanda, aunado a que dicha confesión por sí sola no produce convicción suficiente en el suscrito para tener por acreditada la relación contractual que refiere la actora en su escrito inicial de demanda, pues aun cuando existe confesión expresa, la valoración de dicha confesión debe efectuarse a partir de las demás probanzas ofrecidas, elementos de convicción necesarios que en su conjunto generen certeza en el suscrito para determinar la existencia de un contrato de arrendamiento, pues aun en los supuestos en los que la confesión no se encuentra contradicha por diversa probanza debe analizarse la confesión a la luz de diversos medios de convicción que admiculados entre si y valorados en su conjunto puedan generar un grado de convencimiento equivalente al que produciría un documento no objetado ni impugnado de nulo, resultando evidente que si en dichos supuestos es necesario tal grado de convicción, en el caso que nos ocupa dicho grado de convicción debe ser superior, pues la confesión en estudio se encuentra contradicha por una probanza diversa que fue ofrecida por la propia parte actora, esto es, la actora ofreció como documento base de su acción la documental privada consistente en un contrato de arrendamiento celebrado con la moral [REDACTED], representada por el C. [REDACTED], por otro lado ofreció la prueba confesional a cargo del demandado [REDACTED], las cuales resultaron ser contradictoria, pues del documento base de su acción se desprende que la actora celebros dicho arrendamiento con la moral [REDACTED], representada por el C. [REDACTED], mientras que de la confesional en estudio se desprende que dicha parte celebros el acto jurídico la actora, por lo que con fundamento en el artículo 401 del

Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, dicha confesión no alcanza pleno valor probatorio, pues decir lo contrario sería tanto como pretender dar mayor valor probatorio a la prueba confesión que a aun documentos no objetados, ni impugnados de falsedad, y que atendiendo a la naturaleza de los hechos que dichas probanzas pretenden acreditar como lo es la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado por escrito, resultaría ilógico y antijudío pretender darle mayor valor probatorio a la prueba confesional que la prueba documental privada no objetada ni impugnada de nula, y la cual hace prueba plena en su contra, resultando aplicable al caso que nos ocupa la siguiente Tesis Aislada, que a la letra dice:

Registro digital: 162186

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: I.3o.C.959 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXXIII, Mayo de 2011, página 1055

Tipo: Aislada

**CONFESIÓN EXPRESA. DEBE ADMINICULARSE CON OTROS MEDIOS DE PRUEBA PARA DEMOSTRAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA Y EL RECONOCIMIENTO DEBE INCLUIR TODOS LOS ELEMENTOS DE LA ACCIÓN O EXCEPCIÓN PLANTEADA.**

El sistema de sana crítica no impide que un solo medio de prueba resulte suficiente para acreditar un hecho, en atención a la naturaleza de dicho elemento convictivo. Por otra parte, para que lo anterior surta eficacia debe atenderse al hecho por demostrar. Así, para comprobar la existencia de un contrato, el medio de prueba debe generar en el juzgador un grado de convencimiento equivalente al que producirían los documentos no objetados, ni impugnados de falsedad. Ahora, aunque la confesión expresa se traduce en la aceptación manifiesta de un hecho, lo cierto es que jurisprudencialmente se ha determinado que aun cuando exista el reconocimiento expreso, la valoración debe efectuarse a partir de las demás probanzas, en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En consecuencia, la confesión expresa, como reconocimiento de un hecho, aunque no se encuentre contradicha, debe adminicularse a otros elementos de convicción para generar certeza en el juzgador, cuando se pretende acreditar la existencia de un contrato que debió, en un inicio, constar por escrito, como es el caso de la compraventa. Además, el reconocimiento efectuado a través de la confesión debe ser pleno. Esto es, si los elementos esenciales del contrato de compraventa son: consentimiento - conformado por el acuerdo de voluntades entre las partes- y el objeto - integrado por la cosa y el precio-; entonces, el reconocimiento debe referirse a la totalidad de dichos elementos y, al carecer de alguno, no resulta eficaz para demostrar la existencia del contrato.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER

CIRCUITO.

Amparo directo 720/2010. Claudio Fernández de Lara Pérez. 25 de noviembre de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Arturo Alberto González Ferreiro.

En cuanto a la Prueba Declaración de Parte a cargo de la Parte Demandada, por auto dictado dentro de la audiencia celebrada con fecha veintiséis de marzo del año dos mil veintiséis, se tuvo por desistida al Abogado Patrono de la Parte Actora, razón por la cual la declarante no confeso hecho alguno que le perjudicara y por ende, dicha probanza carece de valor probatorio alguno en los términos artículo 403 del código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Lo anterior no obstante que la parte demandada al dar contestación a la demanda instaura en su contra haya confesado los hechos 1, 2, 3 y 4 del escrito inicial de demanda ya que si bien merece pleno valor probatorio en los términos del artículo 400 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, en el caos que no ocupa no es así ya que al contestar el hecho marcado con el número 5 de demanda manifestó que dicho contrato de arrendamiento lo celebro en representación de la moral [REDACTED], lo que robustece lo resultado con anterioridad.

Por lo que en base a la antes expuesto y de acuerdo al artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, la Parte Actora tenía como carga de la prueba la de acreditar la existencia de la relación contractual de arrendamiento con la Parte Demandada, lo que no aconteció en el caso que nos ocupa, ya que de las pruebas antes valoradas no se desprende que haya acreditado haber celebrado un contrato de arrendamiento con la parte de demanda por su propio derecho, razón por la cual no se tiene por acreditada la misma, y por ende, tampoco el primer elemento de la acción en estudio, resultando innecesario entrar al estudio de los diversos elementos de la acción ejercitada, así como pruebas, excepciones y defensas opuestas por la Parte Demandada, [REDACTED], ya que en nada cambiarían el sentido de la presente resolución, ya que aunque acreditara los diversos elementos de la acción en estudio, por no acreditar que la relación

contractual de arrendamiento, no se configuran la totalidad de los elementos necesarios para la procedencia de la acción ejercitada, por lo que en base a lo anteriormente expuesto y debidamente fundado se absuelve a las Parte Demandada de las prestaciones reclamadas en su contra por la Parte Actora.

**V.- Gastos y Costas.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, se condena a la Parte Actora al pago de los gastos y costas que se le hayan generado con motivo del presente Juicio a la Parte Demandada, mismos que se regularán en el Incidente respectivo en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, en base al artículo 480 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, es de resolverse y se.

### **Resuelve.**

**Primero.-** La personalidad de la Parte Actora, [REDACTED] y Parte Demandada [REDACTED], han quedado debidamente acreditadas en autos, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Sumaria de Desahucio, al igual que la competencia del C. Juez de los autos para conocer y resolver del presente Juicio.

**Segundo.-** La Parte Actora, [REDACTED], no acreditó el primero de los elementos de su acción, resultando innecesario entrar al estudio de los diversos elementos de la acción ejercitada, así como pruebas, excepciones y defensas opuestas por la Parte Demandada [REDACTED], ya que en nada cambiarían el sentido de la presente resolución, en consecuencia.

**Tercero.-** Se absuelve a la Parte Demandada, [REDACTED] de las prestaciones reclamadas en su contra por la Parte Actora, [REDACTED].

**Cuarto.-** Se condena a la Parte Actora al pago de los gastos y costas que se le hayan generado con motivo del presente Juicio a la Parte Demandada, mismos que se regularán en el Incidente respectivo en ejecución de sentencia.

### Notifíquese Personalmente.

Así Juzgando en definitiva lo resolvió y firma electrónicamente el C. Juez Primero de lo Civil, del Partido Judicial de Ensenada, Baja California, **Licenciado Jesús Reynoso González**, ante su Secretario de Acuerdos, **Licenciado Jesús David Carrizales Najera**, quien 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.

Expediente Número [REDACTED]

(DIEGO)

En el número 15,211 del Boletín Judicial del Estado, de fecha 24 de Abril del año 2026 se hizo la publicación de Ley. Conste.