

- - - Mexicali, Baja California, a diecinueve de febrero del año dos mil veinticuatro .-----

- - - **VISTOS** para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del Juicio **SUMARIO DE DESAHUCIO**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], según expediente número **554/2021**, y.-----

----- **RESULTANDO:** ----- **10.-** Por escrito presentado ante Oficialía de partes Común Juzgados Primera Instancia del Tribunal Superior de Justicia del Estado, en fecha siete de septiembre del año dos mil veintiuno, compareció el C. [REDACTED] **en su carácter de Apoderado Legal de la moral** [REDACTED], demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED], por las siguientes prestaciones: *“1.- La rescisión del Contrato de Subarrendamiento base de la acción y por ende la desocupación y entrega formal y material del bien inmueble arrendado, el cual se describe a continuación:*

a) *Inmueble ubicado en Boulevard* [REDACTED] [REDACTED] *de la Ciudad de Mexicali, Baja California, con una superficie de* [REDACTED] *metros cuadrados, mismos que se encuentran delimitados en el Plano que se encuentra anexo al Contrato de Arrendamiento base de la acción como Anexo 1, el cual solicito se me tenga por reproducido como si a la letra se insertase.*

Lo anterior en virtud del incumplimiento de pago de las rentas de los meses de [REDACTED] [REDACTED], *por parte de “EL SUBARRENDATARIO”, y con fundamento en lo estipulado en la CLAUSULA DECIMA QUINTA, Inciso A numero 1..., del CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO base de la presente acción, la cual a la letra dice: “DECIMA QUINTA.- RESCISION.- Podrá pedir la rescisión de este contrato:*

A.- EL SUBARRENDADOR:

1.- Si EL SUB ARRENDATARIO de forma sucesiva se atrasa en el pago de más de dos rentas mensuales.

2.- ...”

2.- El PAGO DE LA CANTIDAD DE \$ [REDACTED] [REDACTED] *PESOS* [REDACTED] *MONEDA*

NACIONAL) IVA INCLUIDO, por concepto de SUERTE PRINCIPAL, derivado de la falta de pago de las rentas de MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO y JULIO, todos del 2021, ya que las mismas debieron haber sido cubiertas en beneficio de mi representada por parte de EL SUBARRENDATARIO, por adelantado durante los primeros 10 días del mes correspondiente, lo anterior de acuerdo a lo estipulado en la CLAUSULA CUARTA del Contrato de Subarrendamiento base de la presente acción, así como las demás rentas que se generen y se sigan generando hasta la entrega formal y material del bien inmueble materia del CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO base de la presente acción.

3.- El pago de la cantidad de \$ [REDACTED] (MONEDA NACIONAL), por concepto de **Pena Convencional** de acuerdo a lo pactado en la **CLAUSULA SEXTA** del Contrato de Subarrendamiento base de la presente acción.

4.- El pago del interés Moratorio a razón del [REDACTED] % anual sobre la Suerte Principal que se generen hasta el pago total del adeudo.

[REDACTED].- El pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.” (Sic), haciendo al efecto, las consideraciones de hecho y de derecho que estimó pertinentes.-----

- - - 2.- Por auto de fecha catorce de septiembre del dos mil veintiuno, se previene al LICENCIADO [REDACTED] para que comparezca al local de este Juzgado a fin de hacerle una prevención verbal. - - - En diverso acuerdo de fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintiuno, se tiene al LICENCIADO [REDACTED] dando cumplimiento a la prevención que se le formuló manifestando que la demanda presentada es en la **VIA SUMARIA DE DESAHUCIO**. Por lo que se procedió a proveer en relación al escrito inicial de demanda como sigue: se tiene al LICENCIADO [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], demandando en la vía **especial de Desahucio al C. [REDACTED]**, ordenándose al C. Actuario adscrito a este juzgado requerir a la parte demandada para que justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo se le apercibiera para que dentro del término de

CUARENTA días procediera a desocupar el bien subarrendado, igualmente se ordenó emplazar a la demandada para que dentro del término de **cinco días** compareciera a dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, apercibiéndosele que de no hacerlo dentro de dicho término se le tendría por presuntamente confesa de los hechos propios contenidos en la demanda y se seguiría el juicio en rebeldía, hecho que fue lo anterior, por proveído que data del dieciocho de noviembre del año dos mil veintiuno, se tiene al C. [REDACTED] dando contestación a la demanda incoada en su contra oponiendo al efecto las excepciones y defensas que estimó pertinentes, dando vista a la parte actora para que se manifieste al respecto. Asimismo se le tiene ofreciendo pruebas de su parte, las que se admiten por estar ajustadas a derecho, teniéndose por desahogadas aquellas que no requieren diligencia especial para ello, señalándose día y hora para la práctica de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia, ordenándose la preparación de las pruebas admitidas. Por igual se tiene al demandado promoviendo INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES, con el que se da vista a la contraria por el término de tres días para que se manifieste. Asimismo se tiene al C. [REDACTED] interponiendo recurso de revocación en contra del auto de fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintiuno, con el que se da vista a la contraria por el término de tres días para que se manifieste. - - - - -

- - - En acuerdo de fecha nueve de diciembre del año dos mil veintiuno, se cita a las partes para oír sentencia interlocutoria con relación al incidente de nulidad de actuaciones y recurso de revocación, asimismo se tiene al C. LICENCIADO [REDACTED] interponiendo recurso de revocación en contra del auto de fecha dieciocho de noviembre del año dos mil veintiuno, dando vista a la contraria por el términos de tres días para que se manifieste, asimismo se tiene al profesionista mencionado interponiendo recurso de apelación en contra del auto de fecha dieciocho de noviembre del año dos mil veintiuno, el que se admitió en ambos efectos, ordenando la remisión de los autos al Tribunal superior de justicia para la sustanciación del recurso; con fecha diez de enero del año dos mil veintidós, se da cuenta con los autos para los efectos de modificar el grado de admisión del recurso de apelación ya que por error se admitió en ambos efectos cuando lo correcto es en el efecto devolutivo, requiriendo a la parte

actora para que dentro del término de tres días señale constancias de su parte para integrar el testimonio de apelación correspondiente con el apercibimiento para el caso de no hacerlo se ordenará integrar el testimonio de apelación con las constancias señaladas por el recurrente más las que la suscrita Juez considere necesarias. Con fecha trece de enero del año dos mil veintidós, se resolvió el incidente de nulidad de actuaciones, declarándolo improcedente. El doce de enero del año dos mil veintidós se resolvió el recurso de revocación interpuesto por la demandada en contra del auto de fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintiuno, declarándolo improcedente. En acuerdo del veintiuno de enero del año dos mil veintidós se citó a las partes para oír sentencia en relación al recurso de revocación interpuesto por la parte demandada en contra del auto de fecha dieciocho de noviembre del dos mil veintiuno; con fecha veintiocho de enero del dos mil veintidós, se pronunció sentencia interlocutoria en la que se declara improcedente el recurso en cita. En acuerdo del nueve de marzo del año dos mil veintidós, se declaró desierta la prueba testimonial ofrecida por la parte actora a cargo de los testigos [REDACTED]

[REDACTED]. En diverso proveído del treinta de marzo del año dos mil veintidós, se declara desierta la prueba testimonial ofrecida por el pasivo procesal a cargo del C. [REDACTED]. -----

----- En audiencia que data del ocho de septiembre del año dos mil veintidós, ambas partes solicitaron la suspensión del procedimiento por el término de treinta días hábiles a fin de realizar pláticas conciliatorias, la que se concedió conforme a lo dispuesto por el artículo 33 fracción III del Código de Procedimientos Civiles en vigor. En acuerdo del veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós, se levanta la suspensión del procedimiento de allí en adelante se continuó con el procedimiento hasta citar a las partes para oír sentencia definitiva, la que en auto del veintisiete de febrero del año dos mil veintitrés, publicado en boletín judicial número 14487 del primero de marzo del dos mil veintitrés, se dejó sin efecto por las razones en el precisados. -----

----- Con fecha siete de septiembre de dos mil veintitrés, la primera Sala del Tribunal Superior de Justicia en el Estado resolvió el recurso de apelación interpuesto por el pasivo procesal en contra del auto de fecha dieciocho de noviembre del año dos mil veintiuno, declarando infundados los agravios, quedando firme el auto

combatido. De allí en adelante se continuó con el procedimiento hasta citar a las partes para oír sentencia definitiva la cual ha llegado el momento de pronunciar y;-----

--- **C O N S I D E R A N D O:**----- **I.-** Que en atención a los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, *“Las Sentencias deben ser claras precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.”* *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”*-----

----- **II.-** Es menester por parte de esta Juzgadora el analizar en primer término la vía intentada por ser esta especial, lo que trae como consecuencia que deba estudiarse de oficio. Al efecto y en los términos que se previenen en el artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, se requiere la existencia de un contrato de arrendamiento, así como la falta de pago de dos o más mensualidades de renta por parte del arrendatario; advirtiéndose que en el presente Juicio se reclaman entre otras prestaciones la desocupación y entrega formal y material del bien inmueble arrendado identificado como: inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] de la ciudad de Mexicali, Baja California, con una Superficie de [REDACTED] metros cuadrados, mismos que se encuentran delimitados en el plano que se encuentra anexo al contrato de arrendamiento base de la acción como ANEXO I; el pago de la cantidad de \$ [REDACTED] por concepto de rentas omisas correspondientes a los meses de [REDACTED], ASI COMO LAS DEMAS RENTAS QUE SE GENEREN Y SE SIGAN GENERANDO HASTA LA ENTREGA FORMAL Y MATERIAL DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO; El pago de la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] MONEDA NACIONAL), por concepto de **Pena Convencional** de acuerdo a lo pactado en la **CLAUSULA SEXTA** del Contrato de Subarrendamiento base de la presente acción. El pago del interés Moratorio a razón del [REDACTED]% anual sobre la Suerte Principal que se genere hasta el pago total del

adeudo; prestaciones derivadas del CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO celebrado por las partes con fecha 01 de febrero de 2019, quedando así acreditada la relación contractual que une a las partes del presente juicio, derivada del contrato de subarrendamiento respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] de la ciudad de Mexicali, Baja California, con una Superficie de [REDACTED] metros cuadrados, celebrado por el término de [REDACTED] años, iniciando el día 01 de febrero del 2019 para concluir el 31 de enero del 2024, reclamando el pago de más de 3 meses de renta correspondiente a los meses de [REDACTED] [REDACTED], a razón cada mes de \$ [REDACTED] pesos M.N., lo que da lugar a que la vía elegida por el actor al tenor de lo dispuesto por el **Artículo 475** del Código de Procedimientos Civiles, resulte procedente.

----- **III.-** Así, tenemos que la parte Actora para acreditar su pretensión aportó al juicio prueba documental privada que obra glosada en el expediente de fojas 16 a 26, consistente en contrato de subarrendamiento celebrado por [REDACTED] [REDACTED], como EL SUB ARRENDADOR y el C. [REDACTED] [REDACTED] como el SUB ARRENDATARIO, de fecha 01 DE FEBRERO DEL 2019, respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] de la ciudad de Mexicali, Baja California, con una Superficie de [REDACTED] metros cuadrados, por el término de [REDACTED] años, iniciando el día [REDACTED] [REDACTED], en el que sus participantes establecieron como importe de renta la cantidad de \$ [REDACTED] pesos Moneda nacional por mes, INCLUYENTO IVA, pagaderos durante los primeros 10 días de cada mes, mediante transferencia electrónica en la cuenta bancaria a señalar por EL SUB ARRENDADOR a la firma del acuerdo de voluntades, previo envío de la factura correspondiente, en los términos precisados en la cláusula CUARTA del contrato, documento que no fue objetado por la parte demandada, al que se le otorga valor de prueba conforme a lo dispuesto por el Artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, quedando así acreditada la relación contractual que une a las partes del presente juicio.----- **IV.-** Ahora bien, tomando en consideración que la obligación de pago de rentas que se invoca como causa de desahucio por

tratarse de un hecho negativo la falta de su cumplimiento en los términos del artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, corresponde al demandado la carga para demostrar que se encuentra al corriente en el pago o cumplimiento de dicha obligación, circunstancia que en el presente caso no aconteció. -----

----- Se afirma lo anterior considerando que si bien es cierto que el pasivo procesal en el escrito de contestación de demanda aduce haber cubierto la renta correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo y junio, todos del año 2021, este último mes lo liquidó en 8 parcialidades siendo la ultima el 2 de noviembre del 2021, quedando **pendientes de pagar, a la fecha de contestación de demanda** las rentas correspondientes a los meses de **julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre** todas del año 2021, esto considerando que el escrito de **contestación de demanda fue presentado el día 2 de noviembre del 2021**, y que en el libelo inicial el reclamo recae respecto de las que **se continúen generando**, lo anterior en términos de lo dispuesto por el último párrafo del **artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles** en vigor, del que con meridiana claridad se desprende que de manera simultanea con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas **y las que se sigan venciendo** hasta que tenga verificativo el lanzamiento. Quedando entonces así justificada la falta de pago de más de dos mensualidades a que estaba sujeto a realizar el demandado. Exigencia de pago que corrobora la parte actora durante el desahogo de la prueba CONFESIONAL ofrecida por el demandado a cargo de [REDACTED], concretamente al dar respuesta a las posiciones marcadas con los números 21, 22 y 24 formuladas como sigue:

“...21.- Que diga el deponente si es cierto como lo es que los meses que reclama como adeudados a su representa por el demandado están pagadas. Contestó: Si, si se encuentran pagados los meses de marzo a julio todos del dos mil veintiuno, sin embargo dichos pagos fueron realizados fuera del termino y forma previsto en el contrato base de la acción y posterior a estos la demandada recayó en incumplimiento.- 22.- que diga el deponente si es cierto como lo es que a la fecha las rentas de los meses que reclama en su demanda ha sido pagadas a su representada a través de transferencia bancaria. Contestó: Si, si se encuentran pagados los meses

de marzo a julio todos del dos mil veintiuno, sin embargo dichos pagos fueron realizados fuera del termino y forma previsto en el contrato base de la acción y **posterior a estos la demandada recayó en incumplimiento**...24.- Que diga el deponente si es cierto como lo es que el demandado ha pagado a su representado las rentas que reclama en su demanda en relación al arrendamiento del inmueble objeto del contrato base de la acción. Contestó: Si, si se encuentran pagados los meses de marzo a julio todos del dos mil veintiuno, sin embargo dichos pagos fueron realizados fuera del termino y forma previsto en el contrato base de la acción y **posterior a estos la demandada recayó en incumplimiento de nueva cuenta**...”, anuencia a la que se le concede valor de prueba conforme a lo dispuesto por el artículo 396 del código de Procedimientos civiles en vigor, con la que acreditado queda el pago de las mensualidades correspondientes a marzo, abril, mayo, junio y julio todas del año 2021. - - - - Sin embargo, el pago de las rentas que se continuaron produciendo hasta la fecha del presente fallo no queda comprobado. - - - - -

- - - Se afirma lo anterior considerando también que el artículo 478 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es como sigue:

“Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el inquilino el recibo de las pensiones **debidas** o el importe de ellas, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, sin condenación en costas.

Si el recibo presentado es de fecha posterior, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas.”

Dispositivo legal que establece que **el pago de las pensiones reclamadas hace suspender la diligencia de lanzamiento**, y por ende, se dará por **terminado el procedimiento**, siendo pertinente precisar que el término "debidas" a que se refiere el artículo apenas transcrito, comprende las rentas que se continuaron produciendo porque fueron materia de la controversia. De consiguiente, no es dable considerar que el pago efectuado de las rentas reclamadas respecto de los meses de marzo a julio del 2021 debe llevar a la conclusión del presente juicio, como lo pretende el pasivo procesal, pues dentro del vocablo "debidas" quedan incluidas las rentas causadas durante el juicio porque éstas quedaron englobadas en las prestaciones reclamadas en el

escrito de demanda. Criterio que encuentra apoyo, a contrario sensu, en la siguiente tesis:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 214038

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Diciembre de 1993, página 859

Tipo: Aislada

DESAHUCIO, TERMINACION DEL JUICIO DE, POR PAGO DE PENSIONES DEBIDAS. (LEGISLACION DEL ESTADO DE DURANGO).

De conformidad con el artículo 480, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Durango, el pago de las pensiones reclamadas hace suspender la diligencia de lanzamiento, y por ende, se dará por terminado el procedimiento; por lo tanto, si en su escrito inicial, el arrendador omitió incluir las pensiones que se sigan causando durante la dilación procesal, es evidente que el término "debidas" a que se refiere el artículo 481 del ordenamiento procesal aplicable, no las puede comprender, porque no son materia de la controversia. De consiguiente, no es legal considerar que en el vocablo "debidas" queden incluidas las rentas causadas durante el juicio cuando éstas no fueron incluidas en el escrito de demanda.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo directo 90/93. María del Socorro Ramos Reséndiz. 8 de julio de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Sergio Novales Castro. Secretaria: Arcelia de la Cruz Lugo.

No obsta para concluir así que durante la práctica de la prueba confesional

ofrecida por la actora a cargo del C. [REDACTED], haya negado el demandado tener adeudo derivado del contrato de subarrendamiento, concretamente al dar respuesta a las posiciones marcadas con los números 2 y 7 formuladas como sigue:

“...2.- *QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERO COMO LO ES, QUE SE ENCUENTRA EN INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE LAS RENTAS DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE JUICIO. Contestó: no...*7.- *QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERO COMO LO ES QUE A LA FECHA SE ENCUENTRA ATRASADO CON LAS RENTAS DEL INMUEBLE OBJETO DEL JUICIO. Contestó: no...*”, en atención a que dicho interesado durante la secuela procesal únicamente demostró el pago de las mensualidades correspondientes a los meses de [REDACTED] [REDACTED], quedando sin demostrar el pago de renta que se continuaron produciendo. -----

----- Por igual circunstancia acontece con el resultado de la prueba testimonial ofrecida por el pasivo procesal a cargo de los CC.

[REDACTED], quienes en audiencia que data del veinte de febrero del año dos mil veintitrés, al interrogatorio que se les formuló dieron respuesta como sigue: en primero orden la C. [REDACTED], respondió así: ***A LA PRIMERA.- Que diga la testigo a que se dedica.- Calificada de legal, contesto.- Soy contadora.- A LA SEGUNDA.- Que diga la testigo en que lugar y para quien labora.-Calificada de legal, contesto.- Laboro para [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED].- A LA TERCERA.- Que diga la testigo desde cuando labora como empleada del señor [REDACTED] [REDACTED].-Calificada de legal, contesto.- Doce de agosto del dos mil doce.- A LA CUARTA.- Que diga la testigo cuales son las funciones que realiza con motivo de la relación laboral que tiene con el señor [REDACTED] [REDACTED].- Calificada de legal, contesto.- Trámites administrativos y bancarios, hago en dependencias de gobierno, SAT, IMSS.- A LA QUINTA.- Que diga la testigo si conoce que relación existe entre el señor [REDACTED] y la empresa [REDACTED] [REDACTED].- Calificada de legal, contesto.- El suba arrendamiento de un local comercial.- A LA SEXTA.- Que diga la testigo***

el domicilio del inmueble que la empresa [REDACTED].
entrego en arrendamiento al señor [REDACTED].
Calificada de legal, contesto.- Es [REDACTED]
[REDACTED] de esta
Ciudad.- **A LA SEPTIMA .-** Que diga la testigo si tiene conocimiento de
la fecha en que la empresa [REDACTED], y el señor [REDACTED]
[REDACTED] celebraron contrato de arrendamiento respecto
del inmueble a que hace referencia - **Calificada de legal, contesto.-** El
primero de febrero del dos mil diecinueve.- **A LA OCTAVA.-** Que diga la
testigo si tiene conocimiento del contenido del contrato de arrendamiento
celebrado entre [REDACTED] y la empresa [REDACTED]
[REDACTED]. - **Calificada de legal, contesto.-** Si conozco el
contenido en términos generales.- **A LA NOVENA.-** Que diga la testigo si
tiene conocimiento de l cantidad pactada por concepto de pago mensual de
arrendamiento del inmueble referido.- **Calificada de legal, contexto.-**
Treinta y ocho mil pesos mas IVA.- **A LA DECIMA.-** Que diga la testigo si
tiene conocimiento de la fecha en que el señor [REDACTED]
[REDACTED] debe pagar la mensualidad por concepto de arrendamiento a la
empresa [REDACTED].- **Calificada de legal, contexto.-**
Dentro de los diez primeros días de cada mes.- **A LA**
DECIMAPRIMERA.-Que diga la testigo si tiene conocimiento de la
regularidad con la que el señor [REDACTED] efectúa
los pagos por concepto de arrendamiento del inmueble referido.-
Calificada de legal, contexto.- Se realizan cada mes.- **A LA DECIMA**
SEGUNDA.- Que diga la testigo si tiene conocimiento de la manera en
que el señor [REDACTED] realiza el pago de la
cantidad pactada por concepto de arrendamiento del inmueble referido.-
Calificada de legal, contexto.- El pago se realiza mediante transferencia
bancaria.- **A LA DECIMA TERCERA.-** Que diga la testigo si tiene
conocimiento de a que cuenta bancaria se realizan los pagos de la
cantidad pactada por concepto de arrendamiento del inmueble referido.-
Calificada de legal, contexto.- Se que es a una cuenta Santander pero la
verdad no recuerdo la clave.- cada mes.- **A LA DECIMA CUARTA.-**Que
diga la testigo si tiene conocimiento si sobre el señor [REDACTED]
[REDACTED] adeuda alguna cantidad por concepto de arrendamiento
del inmueble referido.-**Calificada de legal, contexto.-** No adeuda.- **A LA**

DECIMA QUINTA.- Que diga la testigo si conoce al señor [REDACTED] [REDACTED].- **Calificada de legal, contesto.-** Físicamente no, pero la comunicación fue por medio de correo electrónico, sabia que su puesto era jefe administrativo.- **A LA DECIMA SEXTA.-** Que diga la testigo si tiene conocimiento de que relación tiene el señor [REDACTED] con la empresa [REDACTED].- **Calificada de legal, contesto.-** Según el correo electrónico es Jefe administrativo y el era el que nos enviaba las factura por correo electrónico.- **A LA DECIMA SEPTIMA.-** Que diga la testigo si tiene conocimiento de que relación existe entre el señor [REDACTED] y el señor [REDACTED] [REDACTED].- **Calificada de legal, contexto.-** El arrendamiento del inmueble.- **A LA DECIMA OCTAVA.-** Que diga la testigo si tiene conocimiento sobre si el señor [REDACTED] o diversa persona le hayan requerido al señor [REDACTED] pago por concepto de adeudo de arrendamiento.- **Calificada de legal, contexto.-** No, no lo requirieron.- **A LA DECIMA NOVENA.-** Que diga la testigo si tiene conocimiento que del contrato de arrendamiento celebrado entre el señor [REDACTED] y la empresa [REDACTED] [REDACTED] se desprende la obligación de pago de algún tipo de interés moratorio.- **Calificada de legal, contexto.-** No, de hecho no viene ninguna clausula.”, interrogada la testigo con respecto a la razón de su dicho manifiesta que sabe y le consta lo declarado porque: “Tengo conocimiento del tema y conozco el contrato.”, testigo que fue interrogada por la parte actora como sigue: **A LA PRIMERA EN RELACION A LA DECIMA CUARTA.-** Que diga la testigo como es que tiene conocimiento que el señor [REDACTED] no adeuda cantidad alguna por concepto de arrendamiento.- **Calificada de legal, contexto:** Porque se enviaron al correo electronico los pagos realizados.- **A LA PRIMERA EN RELACION A LA TERCERA.-** Que diga la testigo si ella es quien se encarga de realizar el pago del arrendamiento del inmueble objeto del presente juicio.- **Calificada de legal, contexto:** No.- **A LA PRIMERA EN RELACION A LA DECIMA PRIMERA.-** Que diga la testigo si le consta que los pagos se realizaron de manera regular, es decir dentro de los primeros diez días de cada mes.- **Calificada de legal, contexto:** No me consta, pero si están pagados.”, en tanto que el segundo de los testigos de nombre [REDACTED], se produjo así: **A LA**

PRIMERA.- Que diga el testigo a que se dedica.- **Calificada de legal, contesto.-** Actualmente me encargo de manejar y transferir el dinero a los proveedores de materias primas, rentas, servicios.- **A LA SEGUNDA.-** Que diga el testigo en que lugar y para quien labora.- **Calificada de legal, contexto.-** Laboro para [REDACTED], en restaurante Los Pioneros.- **A LA TERCERA.-** Que diga el testigo desde cuando labora como empleado del señor [REDACTED].- **Calificada de legal, contexto.-** Yo estuve fuera de la empresa como dos meses y apenas voy a cumplir un año en marzo, anteriormente dure trabajando como siete meses de agosto del 2020 a febrero o enero del 2021 mas o menos.- **A LA CUARTA.-** Que diga el testigo cuales son las funciones que realiza con motivo de la relación laboral que tiene con el señor [REDACTED].- **Calificada de legal, contexto.-** Transferencias, el dinero, a proveedores de servicios como luz, agua, gas, telefono, todo lo que conlleva.- **A LA QUINTA.-** Que diga el testigo si conoce que relación existe entre el señor [REDACTED] y la empresa [REDACTED].- **Calificada de legal, contexto.-** Si, se les paga la renta, renta el local que esta en [REDACTED] de esta Ciudad.- **A LA SEXTA.-** Que diga el testigo el domicilio del inmueble que la empresa [REDACTED] entrego en arrendamiento al señor [REDACTED].- **Calificada de legal, contexto.-** Si, es en [REDACTED] esta Ciudad.- **A LA SEPTIMA .-** Que diga el testigo si tiene conocimiento de la fecha en que la empresa [REDACTED] y el señor [REDACTED] celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble a que hace referencia.- **Calificada de legal, contexto.-** El primero de febrero del dos mil diecinueve.- **A LA OCTAVA.-** Que diga el testigo si tiene conocimiento del contenido del contrato de arrendamiento celebrado entre [REDACTED] y la empresa [REDACTED].- **Calificada de legal, contexto.-** Agroso modo literal no, se la estructura del pago de la renta, pero todo el contenido no.- **A LA NOVENA.-** Que diga el testigo si tiene conocimiento de la cantidad pactada por concepto de pago mensual de arrendamiento del inmueble referido.- **Calificada de legal, contexto.-** Treinta y ocho mil pesos mas IVA.- **A LA DECIMA.-** Que diga el testigo si tiene conocimiento de la

fecha en que el señor [REDACTED] debe pagar la mensualidad por concepto de arrendamiento a la empresa [REDACTED].- **Calificada de legal, contesto.-** Si, son los días primeros de cada mes, no recuerdo exactamente el día pero son los primeros cinco días.- **A LA DECIMAPRIMERA.-** Que diga el testigo si tiene conocimiento de la regularidad con la que el señor [REDACTED] efectúa los pagos por concepto de arrendamiento del inmueble referido.- **Calificada de legal, contesto.-** Si, mes con mes.- **A LA DECIMA SEGUNDA.-** Que diga el testigo si tiene conocimiento de la manera en que el señor [REDACTED] realiza el pago de la cantidad pactada por concepto de arrendamiento del inmueble referido.- **Calificada de legal, contexto.-** Si, por transferencia electrónica.- **A LA DECIMA TERCERA.-** Que diga el testigo si tiene conocimiento de a que cuenta bancaria se realizan los pagos de la cantidad pactada por concepto de arrendamiento del inmueble referido.- **Calificada de legal, contexto.-** La Cuenta no, pero es para [REDACTED].- **A LA DECIMA CUARTA.-** Que diga el testigo si tiene conocimiento si sobre el señor [REDACTED] adeuda alguna cantidad por concepto de arrendamiento del inmueble referido.- **Calificada de legal, contexto.-** No adeuda.- **A LA DECIMA QUINTA.-** Que diga el testigo si conoce al señor [REDACTED].- **Calificada de legal, contexto.-** Lo conozco porque literalmente yo hacia las transferencias y cuando yo hacia una transferencia yo tenia contacto con el vía correo electrónico y ya me decía lo que se iba a pagar.- **A LA DECIMA SEXTA.-** Que diga el testigo si tiene conocimiento de que relación tiene el señor [REDACTED] con la empresa [REDACTED].- **Calificada de legal, contexto.-** Empleado.- **A LA DECIMA SEPTIMA.-** Que diga el testigo si tiene conocimiento de que relación existe entre el señor [REDACTED] y el señor [REDACTED].- **Calificada de legal, contexto.-** Nada mas el enlace que existe entre la renta y nosotros.- **A LA DECIMA OCTAVA.-** Que diga el testigo si tiene conocimiento sobre si el señor [REDACTED] o diversa persona le hayan requerido al señor [REDACTED] pago por concepto de adeudo de arrendamiento.- **Calificada de legal, contexto.-** No, no se requirió.- **A LA DECIMA NOVENA.-** Que diga el testigo si tiene conocimiento que del contrato de arrendamiento celebrado

entre el señor [REDACTED] y la empresa [REDACTED]. se desprende la obligación de pago de algún tipo de interés moratorio.- **Calificada de legal, contesto.-** No, ninguno, que me haya comentado que tenía algún interés, de todos modos se pagaba a tiempo.”, Interrogado la testigo con respecto a la razón de su dicho manifiesta que sabe y le consta lo declarado porque: “Yo hacia las transferencias, yo era el que le escribía a Luis literal por correo.”, testigo que fue interrogado por la parte actora por conducto de su apoderado legal presente en los siguientes términos: “**A LA PRIMERA EN RELACION A LA PRIMERA.-** Que diga el testigo si se encargaba de realizar el pago de la renta del inmueble objeto del presente juicio.- **Calificada de legal, contesto:** Si.- **A LA PRIMERA EN RELACION A LA DECIMA PRIMERA.-** Que diga el testigo si le consta que los pagos de la renta de marzo a julio del dos mil veintiuno, se realizaron dentro del plazo establecido en el contrato base de la acción.- **Calificada de legal, contexto:** No, ya que yo me vine a trabajar a Los pioneros.”, testigos que no obstante que manifiestan que el demandado no adeuda rentas, tenemos que de lo expuesto se advierte que no les constan en forma directa los hechos sobre los que depusieron, considerando que la primera de los testigos dijo que las transferencias de pago de renta se realizaban en banco [REDACTED] y el segundo menciona que en [REDACTED], además la C. [REDACTED], manifestó que sabe que no tiene adeudo el demandado porque se enviaron por correo electrónico los pagos, pero que ella no es la encargada de los pagos y que no le consta que los pagos se hayan realizado de manera regular, tal como se obtiene de la respuestas otorgadas a las siguientes repreguntas: “... **A LA PRIMERA EN RELACION A LA DECIMA CUARTA.-** Que diga la testigo como es que tiene conocimiento que el señor [REDACTED] no adeuda cantidad alguna por concepto de arrendamiento.- **Calificada de legal, contexto:** Porque se enviaron al correo electronico los pagos realizados.- **A LA PRIMERA EN RELACION A LA TERCERA.-** Que diga la testigo si ella es quien se encarga de realizar el pago del arrendamiento del inmueble objeto del presente juicio.- **Calificada de legal, contexto:** No.-**A LA PRIMERA EN RELACION A LA DECIMA PRIMERA.-** Que diga la testigo si le consta que los pagos se realizaron de manera regular, es decir dentro de los primeros diez días de cada mes.- **Calificada de legal, contexto:** No me

consta, pero si están pagados.” en tanto que el segundo de los testigos el C. [REDACTED] informó: *Yo estuve fuera de la empresa como dos meses y apenas voy a cumplir un año en marzo, anteriormente dure trabajando como siete meses de agosto del 2020 a febrero o enero del 2021 mas o menos* (respuesta a la pregunta tercera) agregando al dar respuesta a la repregunta primera en relación a la décima primera, que no le constan los pagos de los meses reclamados en juicio porque se fue a trabajar a Los pioneros. De allí que la prueba resulte insuficiente para acreditar que el demandado a la fecha no tiene adeudo por concepto de rentas que se le exigen en juicio. Por lo que conforme a lo dispuesto por el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, no se le otorga valor de prueba. -----

- - - V.- En cuanto a las excepciones opuestas por el pasivo procesal, a saber: 1.- EXCEPCION GENERADA POR FALTA DE RECONOCIMIENTO DE ADEUDO; 2.- EXCEPCION DE MUTACION DEL ESCRITO “MUTATI LIBELI”; 3.-EXCEPCION DE ESTRICTO DERECHO; 4.- EXCEPCIONES SUPERVENIENTES; 5.- EXCEPCION DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA O DEMANDA IRREGULAR; 6.- EXCEPCION DE PLUS PETITIO; 7.- EXCEPCION DE FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION A QUE ESTA SUJETA LA ACCION INTENTADA; 8.- EXCEPCION DE ESTRICTO DERECHO y 9.- EXCEPCION DE PAGO. En cuanto a las Excepciones marcadas con los numero 1, 7 y 9, que sustenta en el pago de las rentas que se le reclaman en juicio son infundadas por las razones expuestas en el considerando que antecede, en el que se determinó que las rentas exigidas en juicio no solo son las correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio del 2021, ya que además de esos meses en el libelo inicial se le exige el pago de las rentas que se continuaran generando hasta la entrega del inmueble objeto del contrato de subarrendamiento base de acción, de allí que para tener por cumplida la exigencia de pago al momento de contestar la demanda, en los términos que expone el pasivo procesal, debió de acreditar estar al corriente en el pago de rentas al mes de noviembre del 2021.-----

- - - En relación a las excepciones marcadas con los números 2, 3, 4 y 8 tenemos que en juicio existe prueba fehaciente de la existencia del contrato de arrendamiento, de tal manera que sólo resta determinar si se cumplió o

no con el pago de la renta pactada, conforme a lo dispuesto por el artículo 480 del código de Procedimientos Civiles en vigor que es como sigue:

Artículo 480.- El arrendatario podrá oponerse al desahucio, pero sólo será admisible la oposición cuando se funde en cualquiera de las excepciones siguientes:

I.- Pago;

II.- Impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; en los términos de los Artículos 2305, 2306 y 2307 del Código Civil;

III.- Privación de uso, proveniente de la evicción, en los términos del Artículo 2308; y

IV.- Privación de uso total o parcial por causa de reparaciones en los términos del Artículo 2319 del Código Civil.

Las excepciones sólo serán admisibles si se hacen valer ofreciendo sus pruebas, y en caso de que la privación de uso sea parcial, el arrendatario deberá exhibir la diferencia entre lo que reclame por concepto de reducción de rentas y la renta estipulada en el contrato.

Cualquier otra excepción, inclusive la reconvencción y la compensación, son improcedentes en los juicios de desahucio.

Opuestas las excepciones, se mandará dar vista al actor, y se citará para una audiencia de pruebas, alegatos y sentencias que deberá efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento. En esta audiencia concurran o no las partes, se dictará resolución declarando si el arrendatario ha justificado o no sus excepciones y si debe procederse o no al lanzamiento.

En la misma sentencia se condenará, en su caso al arrendatario, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas, y las que se devenguen hasta que se verifique el lanzamiento.”

Por lo anterior, al no estar comprendidas las excepciones en citada dentro de las referidas en el dispositivo legal invocado, no es dable a esta Resolutoria hacer pronunciamiento al respecto con motivo del juicio de desahucio que se atiende.-----

- - - En cuanto a la EXCEPCION DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA

O DEMANDA IRREGULAR, tenemos que es infundada. Se afirma lo anterior ya que de las constancias que informan el expediente se obtiene que el demandado tuvo conocimiento oportuno de la demanda instaurada en su contra, así como que fue admitida en la VIA SUMARIA DE DESAHUCIO, conociendo las prestaciones que conforme al juicio de desocupación se le reclaman en juicio, compareciendo oportunamente oponiendo las excepciones que consideró pertinentes así como ofreciendo pruebas, incluso objetó las pruebas ofrecidas por la actora de allí que la irregularidad que sita ningún agravio causa al demandado. - - - - -

- - - - Por último la EXCEPCION DE PLUS PETITIO, es infundada considerando que el SUBARRENDADOR ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado, por lo que es procedente el cobro de intereses moratorios, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido. Criterio que tiene apoyo en la siguiente jurisprudencia: - - - - -

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 167574

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1a./J. 14/2009

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Abril de 2009, página 82

Tipo: Jurisprudencia

ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del

Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiendo por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

Contradicción de tesis 58/2008-PS. Entre los criterios sustentados por el Tercer y Décimo Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 14 de enero de 2009. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Gustavo Ruiz Padilla.

Tesis de jurisprudencia 14/2009. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiuno de enero de dos mil nueve.

Con la salvedad de que el interés moratorio que procede en el presente asunto de naturaleza civil es el LEGAL conforme lo establece el artículo 2269 del código Civil que es como sigue:

“El interés legal en moneda nacional, es el que fije el Banco de México mediante el costo porcentual promedio, o su instrumento equivalente. Para el caso de obligaciones en moneda extranjera, el interés legal lo constituirá el porcentaje establecido por la misma institución de acuerdo a

la moneda de que se trate. El interés convencional es el que fijen los contratantes; puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés convencional sean tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, la inexperiencia o ignorancia del deudor, a petición de éste el Juez teniendo en cuenta las circunstancias del caso, podrá reducirlo hasta el tipo legal a la tasa que corresponde al INTERES LEGAL.” -----

- - - De conformidad con lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, se impone resolver que es procedente la vía sumaria de desahucio, en la que la parte actora [REDACTED], probó su acción y el demandado [REDACTED], no acreditó sus excepciones, debiéndose condenar a la parte demandada a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en boulevard [REDACTED] [REDACTED] de esta Ciudad de Mexicali, Baja California, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, mismos que se encuentran delimitados en el plano que se encuentra anexo al contrato de subarrendamiento base de la acción, así como al pago de las rentas vencidas correspondientes a los meses que se continuaron generando a partir del mes de AGOSTO DEL 2021 hasta la total desocupación y entrega del inmueble materia del presente juicio, a razón de \$ [REDACTED] pesos moneda nacional, más el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, tal como se obtiene de las FACTURAS expedidas por [REDACTED] [REDACTED], por concepto de renta correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio, allegadas al juicio por el demandado, las que conforme a lo dispuesto por el artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor hacen prueba plena en su contra, así como el pago de los intereses moratorios generados sobre el importe de renta incumplida a razón de la tasa porcentual que corresponde al interés legal en los términos del artículo 2269 del Código Civil en vigor. Sin que se obsequie el pago de la pena convencional que exige en la prestación marcada con el número 3, ello en atención a que las mismas no quedan comprendidas dentro de las que se autoriza reclamar conforme a los artículos 475, 478, 480 y 481 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, conforme al criterio sostenido por el Tribunal Superior de Justicia en el Estado de Baja California, en la tesis obligatoria para el Pleno y Salas del Tribunal así como de sus Juzgados

dependientes, que es como sigue: - - - - -

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

- - - Por lo que en los resolutivos de este fallo deberá dejarse a salvo el derecho que asista a la accionante respecto de los conceptos mencionados para que los haga valer en la vía y forma que legalmente corresponda.- - - - -

- - - Por último habrá de condenarse a la parte demandada al pago de los gastos y costas ocasionadas con motivo del presente Juicio y que legalmente se justifiquen en Ejecución de Sentencia, por darse el supuesto a que se refiere la fracción Primera del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.- - - - -

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolver y, se:- - - - -

RESUELVE: - - - - -

- - - **PRIMERO:** - Se declara procedente la vía Sumaria especial de Desahucio, en la que la parte actora [REDACTED], acreditó los hechos constitutivos de su acción, en tanto que el C. [REDACTED] no acreditó sus excepciones, en consecuencia:- - - - -

- - - **SEGUNDO:-** Se condena a la parte demandada [REDACTED], a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en Boulevard [REDACTED] de esta Ciudad de Mexicali, Baja California con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, mismos que se encuentran delimitados en el plano que se encuentra anexo al contrato de subarrendamiento base de la acción, así como al pago de las rentas vencidas correspondientes a los meses que se continuaron generando a partir del mes de AGOSTO DEL 2021 hasta la total desocupación y entrega del inmueble materia del presente juicio, a razón de \$ [REDACTED] pesos moneda nacional ([REDACTED] MONEDA NACIONAL), más el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. Por igual se condena al demandado al pago de los intereses moratorios generados sobre el importe de renta incumplida a razón de la tasa porcentual que corresponde al interés legal en los términos del artículo 2269 del Código Civil en vigor. - - - - -

- - - **TERCERO:-** Se deja a salvo el derecho del accionante respecto de las prestaciones solicitadas en el inciso 3 del libelo inicial, para que lo haga valer en la vía y forma que legalmente corresponda. - - - - -

- - - **CUARTO.-** Se condena a la parte demandada al pago de las costas ocasionadas con motivo del presente Juicio y que legalmente se justifiquen en Ejecución de Sentencia. - - - - -

- - - **QUINTO.-** Se concede al demandado el término de cinco días para que cumpla voluntariamente con la sentencia impuesta. - - - - -

- - - **SEXTO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** - - - - -

- - - **A S Í** Definitivamente lo Sentenció y firma **electrónicamente LA C. JUEZ SEGUNDO DE LO CIVIL, LIC. MARIBEL MALDONADO DURAN, ante su Secretaria de Acuerdos LIC. EDNA REFUGIO CORONADO ROJAS, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4**

fracciones 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. -----

554/2021
SUMARIO DESAHUCIO
SENTENCIA DEFINITIVA

██████████. Vs. ██████████.

ACTUARIO

EN EL NÚMERO _____ DEL BOLETIN JUDICIAL
DE FECHA _____ SE HIZO LA
PUBLICACIÓN DE LEY. CONSTE.

EN _____ A LAS DOCE HORAS SURTIO EFECTOS LA
NOTIFICACION ANTERIOR PUBLICADA EN EL
NUMERO _____ DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA _____
_____ CONSTE