



partir del día siguiente en que se constituyó en mora, es decir al día siguiente del día treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, que en su caso es el uno de septiembre del año dos mil dieciocho, y los que se sigan venciendo hasta la total liquidación de la deuda. - - - - -

**d).** - El pago de las cantidades que se adeudan por concepto de servicios públicos inherentes a la casa habitación objeto del contrato de arrendamiento base de la acción, que se sigan generando hasta su total entrega y desocupación. - - - - -

**e).** - El pago de los gastos y costas que se generan con motivo del presente juicio. - - - - -

Por auto de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas, comisionando al Actuario de la Adscripción, para que requiriera a la parte demandada que justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas, y de no hacerlo, se le previniera para que dentro del término de veinte días desocupara voluntariamente el inmueble arrendado, y se le apercibiera con ser lanzado a su costa si no lo hiciera. En el mismo auto se ordenó emplazar a la parte demandada para que dentro del término de cinco días opusiera las excepciones que a su derecho correspondieran y señalara domicilio para recibir notificaciones. - - - - -

En cumplimiento de esa determinación el doce de octubre del año próximo pasado la Actuaría se constituyó en el inmueble arrendado en donde se entrevistó con los codemandados a quienes requirió para que justificara estar al corriente en el pago de las rentas a que se obligaron, y sin que se haya demostrado ese evento previno al arrendatario y demandado, señor [REDACTED] para que desocupara voluntariamente la localidad arrendada en el término de veinte días, y lo apercibió con ser lanzado a su costa si no lo hacía. Asimismo, emplazó a los codemandados para que dentro del término de cinco días dieran contestación a la demanda. - - - - -

Toda vez que el arrendatario no compareció a dar contestación a la demanda, en auto de fecha uno de diciembre de dos mil veintitrés, se declaró la rebeldía correspondiente, teniéndoseles presuntamente confesos de

los hechos que como propios se les imputan en la demanda, decretando además, que las subsecuentes resoluciones que recayeran en juicio, se harían de su conocimiento mediante boletín judicial, atento a lo dispuesto por el artículo 112 del Código Procesal Civil, en relación con el 623 del ordenamiento legal en cita. - - - - -

Posteriormente, en se citó a las partes para oír sentencia, que en este acto se emite: - - - - -

**CONSIDERANDO:**

**I.-** Los artículos 1, 2 y 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 144, 152 y 157 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado legitiman y dan **competencia** a este Órgano Jurisdiccional para conocer y resolver el Juicio Sumario de Desahucio promovido por el señor [REDACTED], en contra de [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED]. - - - - -

**II.-** La vía del juicio es una cuestión de orden público que debe estudiarse de oficio, porque la ley determina el procedimiento en que deben tramitarse las controversias, sin que los justiciables estén en aptitud de alterar, modificar o renunciar a las normas que expresamente lo regulan, atento al artículo 55 del Código Adjetivo Civil para el Estado. De acuerdo con esos lineamientos, la vía es un presupuesto procesal en cuyo defecto no puede tramitarse válidamente un proceso judicial, ni puede dictarse sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa. Por esta razón es necesario determinar si la Vía en que se ha substanciado el proceso es la adecuada. - - - - -

El Juicio Sumario de Desahucio está reservado al arrendador que pretende la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta, y exhibe el contrato de arrendamiento relativo, de acuerdo al artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles: estos requisitos se satisfacen en la especie por lo siguiente: - - - - -

El señor [REDACTED], presentó con su demanda contrato privado de fecha treinta de julio de dos mil dieciocho, en el que participa con el carácter de arrendador y por otro lado interviene el señor [REDACTED], en calidad de arrendatario y [REDACTED], como aval. Dicho instrumento es congruente con su denominación, porque en él se documenta que el hoy demandado toma en arrendamiento del señor [REDACTED], la localidad ubicada en [REDACTED] y [REDACTED] y consigna que el precio del arrendamiento es la suma de \$ [REDACTED] mensuales. - - - - -

El acuerdo de voluntades reseñado, prueba que el acto jurídico celebrado por las partes es un contrato de arrendamiento, porque colma la hipótesis normativa que prevé el siguiente precepto del Código Civil para el Estado: "*Artículo 2272.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.*" Del mismo modo, el documento analizado se ajusta a las formalidades que para el contrato de arrendamiento prevé el artículo 2280 del Código Civil, y sin que hubiese sido objetado, se le reconoce valor probatorio pleno de conformidad a los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles: en tal virtud, la accionante funda su derecho en un contrato de arrendamiento. - - - - -

Por otra parte, se aprecia que el señor [REDACTED], demanda la desocupación y entrega del inmueble arrendado, porque el inquilino ha faltado al pago de sesenta (60) mensualidades de renta, comprendida del treinta y uno agosto de dos mil dieciocho al treinta y uno de julio de dos mil veintitrés, Además, demanda el pago de \$ [REDACTED] [REDACTED], por concepto de la suma de esas ministraciones, así como el de las demás rentas que se

sigan venciendo. –

En este contexto, es adecuado el juicio sumario de desahucio de acuerdo al artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. - - - - -

**III.-** En la sentencia definitiva el Órgano Jurisdiccional resuelve a quien corresponde el derecho, en términos del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, conforme al cual: *"Las sentencias deben de ser claras, precisas y congruentes con las demandas y contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate"*. - - - - -

Atento a esas consideraciones y de acuerdo al valor ilustrativo pleno reconocido al contrato de arrendamiento exhibido, el señor [REDACTED], prueba que dio en arrendamiento la localidad ubicada en [REDACTED] [REDACTED] al señor [REDACTED] quien, a cambio, se obligó a pagarle \$ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] mensuales mediante transferencia bancaria a la cuenta personal del arrendador; en tanto que la señora [REDACTED], suscribió el contrato con el carácter de fiadora, hecho que la obliga solidariamente al pago de las retas a que se comprometió el arrendatario. - - - - -

En cuanto a los hechos que dan lugar a la acción de desahucio, la parte actora refiere que el hoy demandado le adeuda las rentas correspondientes a los meses de agosto del dos mil dieciocho al treinta y uno de julio de dos mil veintitrés, que suman la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a razón de \$ [REDACTED] [REDACTED] mensuales. Esta imputación conlleva la afirmación de la inexistencia de una conducta positiva, como es el cumplimiento del alquiler que el ahora demandado se obligó a pagar en forma mensual.- - - - -



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 Trigésimo 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.

entre los que se encuentra el incumplimiento de pago de los meses de renta que refiere la parte actora. - - - - -

Esa confesión ficta no está desvirtuada ni aun presuntamente en el sumario por lo que se le reconoce valor probatorio pleno de acuerdo a los artículos 266 (El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia,); 310, fracción I (El que deba absolver las posiciones será declarado confeso: I.- Cuando sin justa causa no comparezca;) y 400 (La confesión hecha en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, hará prueba plena, sin necesidad de ratificación ni ser ofrecida como prueba.) del Código de Procedimientos Civiles para el Estado. - - - - -

**IV.-** En las circunstancias reseñadas, deberá acogerse la acción, y condenar a la parte demandada a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, decretando desde luego su lanzamiento con fundamento en el artículo 482 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, porque al día de hoy ha transcurrido el plazo de veinte (20) días que se le otorgó en términos del artículo 476 de aquel ordenamiento procesal para desocupar voluntariamente el local arrendado, como se infiere de la diligencia actuarial de fecha 12 (doce) de octubre de 2023 (dos mil veintitrés), en donde se le intimó a realizar ese acto apercibido con ser lanzado a su costas de no atender dicha prevención. - - - - -

También se deberá condenar al demandado al pago de las rentas reclamadas y de la que se causen hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado, cuyo importe se liquide en ejecución de sentencia a razón de \$ [REDACTED] [REDACTED]), dos mil novecientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional) mensuales conforme a la siguiente ejecutoria: - - - - -

**DESAHUCIO, JUICIO SUMARIO DE. OBJETO.** "El objeto del juicio sumario de desahucio no lo constituye únicamente la desocupación de la localidad arrendada, sino también la condena al pago de las rentas debidas, en razón de que el inquilino está obligado a cubrir las hasta el último día en que se ocupa el inmueble.- - - - -

En cambio, deberá absolverse a la parte demandada del pago de los intereses moratorios y de los adeudos de servicios públicos reclamados por el accionante, porque el juicio sumario de desahucio sólo tiene por objeto el pago de rentas y el lanzamiento de la localidad arrendada por la falta de pago de dos o más mensualidades de alquiler, de acuerdo al artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles de donde se infiere que el pago de cualquier otra prestación contractual debe ser objeto de juicio diverso. En este sentido es aplicable el criterio contenido en la siguiente tesis que, aun cuando está referida a la legislación del Estado de Tamaulipas, es aplicable al caso debido a que el artículo 543 de su codificación procesal civil es correlativo a la acción de desahucio que prevé el artículo 475 del código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.-

**JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).** Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la

forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.-----

Tesis: XIX.1o.A.C.58 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo XXXIII, febrero de 2011. Materia Civil. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, página 2342.-----

**V.- COSTAS:** De acuerdo a lo previsto por la fracción I, del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles y, como la sentencia ha sido adversa a la parte demandada, deberá condenársele al pago de los gastos y costas causadas con motivo de la tramitación del juicio. - - - - -

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 1, 2, 29, 44, 55, 475, 480, 483 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se: - -

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Ha sido procedente el Juicio Sumario de Desahucio en donde el señor [REDACTED] probó la acción de desahucio y los señores [REDACTED] no contestaron la demanda.-----

**SEGUNDO:** Se condena a los señores [REDACTED], a desocupar y entregar, al señor [REDACTED], la localidad ubicada en [REDACTED], y se decreta su lanzamiento porque a la fecha ha transcurrido el plazo de veinte días que se le otorgó en términos del artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, para desocupar voluntariamente la localidad arrendada.-----

**TERCERO:** Se condena los señores [REDACTED]

[REDACTED] y [REDACTED], a pagar al actor la suma de \$ [REDACTED]

[REDACTED]) por concepto de las rentas correspondientes de agosto de dos mil dieciocho al treinta y uno de julio de dos mil veintitrés a razón de a razón de \$ [REDACTED] mensuales. -

**CUARTO:** Se condena a la parte demandada a pagar las rentas que se sigan venciendo hasta que desocupe y entregue al actor, el inmueble arrendado, cuya cuantificación se compute en ejecución de sentencia a razón de \$ [REDACTED] mensuales. -

**QUINTO:** Es improcedente el pago de intereses moratorios reclamados por la accionante, quedando a salvo su derecho para que lo haga valer en la vía y forma que correspondan. - - - - -

**SEXTO:** Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas del juicio, que se regulen y justifiquen conforme a derecho en ejecución de sentencia. - - - - -

**SÉPTIMO:** Se otorga a la parte demanda el término de cinco días contados partir del día siguiente a que esta resolución cause ejecutoria, para que pague las rentas adeudadas, apercibido que de no hacerlo se procederá al embargo y remate de bienes de su propiedad, suficiente para garantizar el pago. - - - - -

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** al actor y congruente con el auto de fecha uno de diciembre de dos mil veintitrés, **lístese la presente resolución en el Boletín Judicial del Estado**, para que surta efectos de notificación a la parte demandada. - - - - -

Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma,

electrónicamente el C. Juez Sexto de Primera Instancia en Materia Civil, **Licenciado LUIS JAVIER BALEÓN ZAMBRANO**, en unión del C. Secretario de Acuerdos **Licenciado OSCAR MEDINA GARCÍA**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California. - - - - -

**SENTENCIA DEFINITIVA**

**ACTUARIO OFICIO.**

LJBZ/LAL/dul-.-

- - - Esta resolución judicial se listó en el Boletín Judicial Número: **14690** de fecha **19 de enero de 2024**, para que surta efecto de notificación a las partes. CONSTE. - - - - -

- - - A las doce horas, del día **22 de enero de 2024** surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el Boletín Judicial Número: **14690** de fecha **19 de enero de 2024**. - - -