

arrendatario, respecto de [REDACTED]
[REDACTED], ubicado en [REDACTED]
[REDACTED] en esta ciudad de Tijuana, Baja California.

B).- El pago de la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]), más el impuesto al valor agregado en los términos convenidos en el contrato privo de arrendamiento, por concepto de rentas vencidas y no pagadas, correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo junio julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veintidós.

C).- El pago de las rentas que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo la entrega del inmueble.

D).- El pago de la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]), más el impuesto del valor agregado, por concepto de falta de pago de mantenimiento del Centro Comercial correspondiente a los meses de junio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, más los que se sigan venciendo hasta la desocupación del inmueble materia de la litis, cuya liquidación se hará en ejecución de sentencia.

E).- El pago del 5% mensual por concepto de interés moratorio mensual.

F).- El pago de gastos y costas que se originen en el presente juicio.

El actor manifestó como hechos los contenidos en su escrito inicial de demanda, los cuales fundó en los preceptos legales que considero aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

II.- Subsana que fue la prevención impuesta en autos, fue admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se decretó el emplazamiento a juicio de la parte demandada, y no habiendo dado contestación a la demanda dentro del término legal concedido, le fue declarada la rebeldía en que incurrió y que se hizo valer, así mismo, se celebró la audiencia de ley en donde se desahogo el cauda probatorio, por lo que se pasó a la etapa de alegatos y concluida que fue, se cito a las partes para oír la sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, reza que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; por lo tanto, se analizan los autos para ver si la parte actora da cumplimiento a esta exigencia legal.

II.- Conforme al artículo 2272 del Código Civil, existe arrendamiento cuando uno de los contratantes proporciona al otro el uso y goce temporal de una cosa a cambio de un precio cierto.

III.- La falta en el pago de la renta en los plazos convenidos, ocasiona la rescisión del contrato de arrendamiento según lo preceptúan los artículos 2363 fracción I y 2299 fracción I del ordenamiento legal antes invocado.

IV.- De lo anterior se deduce que los elementos de la acción ejercitada son: **A).**- La existencia de la relación contractual de arrendamiento celebrada entre actor y la demandada; **B).**- Que en el caso en estudio se da la causal de terminación invocada por la parte actora, es decir, que la parte demandada haya incumplido con las obligaciones a su cargo al no haber pagado las rentas que se le reclaman en la forma y términos convenidos.

V.- En ese contexto, se analiza el **primer elemento de la acción**, y así tenemos que la relación de arrendamiento fundatorio de la acción a que se refieren tanto el demandante como el artículo 2272 del Código Civil, se encuentra plenamente acreditada en juicio con el Contrato de Arrendamiento celebrado entre el actor [REDACTED] en su carácter de arrendador y la moral [REDACTED] como arrendatario, de fecha ***primero de mayo del dos mil diecisiete***, que fue exhibido con la demanda, mismo que al no haber sido objetado de modo alguno sino por el contrario tenemos que a la pasivo procesal se le tuvo por presuntivamente confesa de los hechos propios que dejó de contestar al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra; y aun mas, se le tuvo por confesa de las posiciones que se le formularon en la audiencia celebrada con fecha veintitrés de junio del año dos mil veintitrés, dada su incomparecencia a la celebración de la misma, no obstante de estar debidamente notificada, motivos estos suficientes para tener por acreditada la relación contractual existentes entre las partes,

probanzas a las que se les concede valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 330, 396 y 408 del ordenamiento legal antes invocado.

VI.- En cuanto al **segundo elemento de la acción consistente en:** que haya incumplido con las obligaciones a su cargo al haber sido omiso en los pagos de las rentas de los meses de ***febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veintidós***, en la forma y términos convenidos, que como causal de rescisión del contrato fundatorio en los términos del artículo 2357 y de la fracción I del artículo 2363 del Código Civil la parte actora le imputa al demandado, y así tenemos que consiste en un hecho negativo que le es imposible demostrar al actor, razón por la que según el criterio definido sustentado por la ***Suprema Corte de Justicia de la Nación, en Jurisprudencia número 202, visible a fojas 602 del apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala. “El pago o cumplimiento de las obligaciones le corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.”***

Ante ello, se examinan las actuaciones para determinar si la parte demandada cumple con lo anterior; y así tenemos que no lo hizo, puesto que al no contestar la demanda no desvirtuó de modo alguno el impago que se reclama, sino por el contrario al no haber comparecido a juicio en defensa de sus derechos, se le tiene por presuntivamente confesa de los hechos contenidos en el escrito de demanda; acreditándose por lo tanto el impago que la parte actora le imputa al demandado y el segundo de los elementos de la acción.- Sirve de apoyo los siguientes criterios sustentados por el Tribunal Supremo de Justicia en la Nación que a continuación se transcriben:

ARRENDAMIENTO. LA MORA EN EL PAGO DE LA RENTA, COMO CAUSAL DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, SÓLO PODRÁ ANALIZARSE SI FUE HECHA VALER POR LAS PARTES.

De la interpretación armónica de los artículos 2425, fracción I, 2448 E, párrafo primero, y 2489, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, se desprende que el hecho de que el arrendatario no satisfaga el pago de la renta, en la forma y tiempo convenidos, le otorga el derecho al arrendador para ejercitar la acción rescisoria del contrato de arrendamiento respectivo, en virtud de que, acorde con los artículos 2078, párrafo primero, y 2079 del código citado, la obligación de pago debe cumplirse del modo pactado y en el tiempo designado en el contrato. Por otra parte, de conformidad con los artículos 255

y 260, en relación con el 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con los escritos de demanda y de contestación queda establecida la materia sobre la que versará el juicio, respecto de la cual habrá de pronunciarse el órgano jurisdiccional, toda vez que se trata de un procedimiento de litis cerrada. En consecuencia, para los efectos de que el órgano jurisdiccional declare la rescisión de un contrato de [arrendamiento](#) por falta de [pago](#) de la [renta](#), sólo podrá analizar si hubo [mora](#) en dicho [pago](#), si tal situación fue hecha valer por las partes en los respectivos escritos de demanda y contestación, pues de otra manera se introduciría un elemento ajeno a la litis del procedimiento en contravención a los artículos citados de la legislación adjetiva civil del Distrito Federal.

1a./J. 37/2003

Contradicción de tesis 16/2003-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Décimo Segundo y Quinto, ambos en Materia Civil del Primer Circuito. 25 de junio de 2003. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Luis Fernando Angulo Jacobo.

Tesis de jurisprudencia 37/2003. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veinticinco de junio de dos mil tres.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XVIII, Julio de 2003. Pág. 33. **Tesis de Jurisprudencia.**

ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE. POR IMPAGO DE RENTAS. CARGA DE LA PRUEBA.

La omisión en el pago de las [rentas](#) reclamado en el juicio natural, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba al arrendatario, pues éste tiene obligación de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las [rentas](#), por lo que si no ofrece prueba alguna que acredite tal extremo, es incuestionable que no cumple con las cargas que le imponen los artículos 2290 y 2291 del Código Civil del Estado de Puebla, en cuya virtud es correcto que se declare la rescisión del contrato de [arrendamiento](#).

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

472

Octava Época:

Amparo directo 256/88. Joaquín Cazarín Azoños. 16 de agosto de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 189/91. María de los Angeles Castillo Reyes. 8 de mayo de 1991. Unanimidad de votos.

Amparo directo 147/92. Román Reyes Rivera y otro. 23 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 461/92. Víctor Moreno de la Torre. 14 de octubre de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 13/93. José Luis Ramírez González. 10. de febrero de 1993. Unanimidad de votos.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 329. **Tesis de Jurisprudencia.**

VII.- Por las anteriores consideraciones, en su oportunidad habrá de resolverse en el sentido de que la parte actora si acreditó los elementos constitutivos de su acción en rebeldía de la demandada, por lo que habrá de declararse terminado el contrato de arrendamiento

fundatorio, así como habrá de condenarse a la parte demandada al cumplimiento de las prestaciones que se le reclaman.

Así mismo habrá de condenarse al pago de los gastos y costas que el presente juicio origine atento a lo establecido por el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 22, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 140, 141, 144 157, 475, 477, 480, 482, 486, 487, 492 y relativos del Código de Procedimientos Civiles; y artículo 2274, 2299, 2300, 2303 y aplicables del Código Civil, es de resolverse y se,

RESUELVE:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía Sumaria Civil en la que la parte actora acreditó su acción en rebeldía procesal de la parte demandada.

SEGUNDO.- Se declara la **terminación del contrato de arrendamiento** celebrado entre [REDACTED] y **copropietarios** como arrendador y [REDACTED], como arrendatario, con fecha **primero de mayo del dos mil diecisiete**, respecto del bien inmueble identificado como: [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] *en esta ciudad de Tijuana, Baja California.*

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a la parte demandada [REDACTED], a desocupar y entregar a la parte actora [REDACTED], el inmueble antes descrito.

CUARTO.- Se condena al demandado [REDACTED], a pagar a la parte actora [REDACTED], la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) por concepto de pensiones rentísticas

correspondientes a los meses de **febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veintidós**, los meses de febrero, marzo y abril a razón de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) cada mes, y los restantes meses cada uno a razón de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) así como el pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA), más las que se sigan venciendo hasta la total entrega material y jurídica del inmueble dado en arrendamiento a cuantificarse en ejecución de sentencia.

QUINTO.- Se condena al demandado [REDACTED] [REDACTED], a pagar a la parte actora [REDACTED], la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) más el impuesto del valor agregado, por concepto de falta de pago de mantenimiento del Centro Comercial correspondiente a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2022, más las que se sigan venciendo hasta la total entrega material y jurídica del inmueble dado en arrendamiento a cuantificarse en ejecución de sentencia.

SEXTO.- Se condena a la parte enjuiciada a pagar a la parte actora, los gastos y costas que se justifiquen en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Se concede a la parte demandada un término de cinco días, contados a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que cumpla voluntariamente con la misma.

OCTAVO.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

ASÍ, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente C. JUEZ SEXTO DE LO CIVIL , LIC. MARIA DEL SOCORRO PERALTA ROBLES, ante su Secretario de Acuerdos LIC. PEDROMAR MEDINA RUIZ, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX , 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del

Estado de Baja California.

En el número 14744 del Boletín Judicial de fecha 16 Abril 2024 se hizo la publicación de Ley. CONSTE.

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.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS