

**PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE BAJA
CALIFORNIA.
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DE
PLAYAS DE ROSARITO**

Expediente número: 561/2024

En la Ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, a **los ocho días del mes de julio del dos mil veinticuatro.**

V I S T O S para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente número **561/2024** relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL DE DESAHUCIO** promovido por [REDACTED] en su carácter Apoderado Legal de [REDACTED], en contra de [REDACTED], y;

R E S U L T A N D O :

1.- Que por escrito presentado el día **diecinueve de abril del dos mil veinticuatro**, compareció ante este Juzgado [REDACTED] en su carácter Apoderado Legal de [REDACTED], por su propio derecho demandando en **Juicio SUMARIO CIVIL DE DESAHUCIO** a [REDACTED], respecto de las prestaciones que se indican en su escrito de mérito las cuales se tienen por insertas a la letra atendiendo al principio de economía procesal y en obvio de repeticiones innecesarias.

Fundando su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimó aplicables y terminando haciendo las peticiones de rigor e incorporados los documentos con los cuales funda su derecho.

2.- Por auto de fecha **dieciséis de mayo del dos mil veinticuatro**, se radico y admitió la demanda en la vía y forma propuesta, **ordenándose requerir, embargar y emplazar al demandado** para que en el momento de la diligencia justificara estar al corriente en el pago de las rentas, y en caso de no hacerlo, **prevenirlo** para desocupar el inmueble arrendado dentro de **cuarenta días**, proceder al embargo de bienes suficientes de su propiedad para garantizar el pago de lo reclamado y emplazarlo a juicio; diligencia

que tuvo verificativo con apego a derecho a **las trece horas con treinta minutos del día dieciocho de junio del presente año**, en la que se procedió a requerir al **demandado** por conducto de **quien dijo llamarse** [REDACTED], y sin que haya justificado el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, manifestando que no es su deseo señalar bienes para embargo, se pasó dicha facultad al accionante, quien se reservó su derecho para tal efecto; asimismo, se previno a los reos procesales por el conducto habido, para que en el término legal de **cuarenta días** desocupara el inmueble arrendado, apercibida del lanzamiento a su costa si no lo efectúa; **procediendo con el emplazamiento del reo procesal** a este juicio; una vez transcurrido el término que se le concedió para dar contestación, sin haberlo realizado, a petición del Abogado Procurador del accionante, por proveído de fecha **tres de julio del año que transcurre**, se le declaró la correspondiente rebeldía y se le tuvo por presuntivamente **confeso** de los hechos, resolviendo sobre la admisión de probanzas, y de acuerdo a la naturaleza del juicio **en el mismo acuerdo** se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El suscrito juzgador es competente para conocer de este sumario, atento a que el **bien inmueble** objeto del arrendamiento, se encuentra ubicado en esta ciudad y por el sometimiento expreso de las partes en la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** del contrato basal, conforme a lo dispuesto por la fracción III del artículo 157 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California, en concordancia con el numeral 85 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de este Estado.

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

III.- La relación de arrendamiento fundatoria de la acción a que se refieren tanto los accionantes como el **artículo 2272 del Código Civil**, se encuentra plenamente acreditada con **original de contrato de arrendamiento**, de fecha **primero de junio del dos mil veintitrés**,

celebrado entre [REDACTED], EN SU CALIDAD DE "ARRENDATARIO" y por otra parte la ASAMBLEA DE EJIDATARIOS DEL [REDACTED] del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, representada por los integrantes de su Comisariado Ejidal, [REDACTED], [REDACTED] y C.P. [REDACTED] en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente, así como [REDACTED] como Presidente del Consejo de Vigilancia, "EL EJIDO" o "EL ARRENDADOR", respecto al **Local Comercial número [REDACTED]**

de esta ciudad; documental que se le concede valor probatorio pleno, al haber sido reconocido tácitamente por las partes, conforme al artículo 408 del Enjuiciamiento Civil vigente en el Estado.

IV.- La ausencia de pago de rentas correspondiente de los meses de **abril del dos mil veintitrés a la fecha de la presentación de demanda (diecinueve de abril del dos mil veinticuatro)**; más las mensualidades que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado, consiste en un hecho negativo que le es imposible demostrar a la actora, 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 el demandado cumple con lo anterior; y así tenemos que el **pasivo procesal omitió** dar contestación a la demanda instaurada en su contra dentro del término conferido, **decretándosele** la correspondiente rebeldía y **teniéndolo** por fictamente **confeso** de los hechos que se le atribuyen en la misma, atento a lo cual se llega a la conclusión de que se encuentran insolutas por falta de pago, las rentas reclamadas correspondientes a los meses de **abril del dos mil veintitrés a la fecha de la presentación de demanda (diecinueve de abril del dos mil veinticuatro)**, a razón de la cantidad de **\$517.24 dólares (quinientos diecisiete dólares 24/100 Moneda de los Estados**

Unidos de Norte América), o su equivalente en Moneda Nacional, al tipo de cambio vigente a la fecha de pago, **POR MES**, según lo estipule el Banco de México, conforme al artículo 2273 del Código Adjetivo en consulta; de acuerdo a lo pactado por las partes en el contrato basal, según Cláusula **SEGUNDA** del Contrato Fundatorio, tal como se relata en escrito inicial demanda; más las mensualidades que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.

V.- Por lo que, al haber acreditado la parte actora los hechos de su demanda y elementos constitutivos de su acción ejercida en este juicio, conforme a lo dispuesto por las fracciones I, II, III y IV del artículo 1 del Código Procesal en consulta, en su oportunidad **se deberá condenar a [REDACTED]**, por el pago de las rentas reclamadas correspondientes a los meses de **abril del dos mil veintitrés a la fecha de la presentación de demanda (diecinueve de abril del dos mil veinticuatro)**, a razón de **\$517.24 dólares (quinientos diecisiete dólares 24/100 Moneda de los Estados Unidos de Norte América)**, o su equivalente en Moneda Nacional, al tipo de cambio vigente a la fecha de pago, **POR MES**, según lo estipule el Banco de México, conforme al artículo 2273 del Código Adjetivo en consulta, de acuerdo a lo pactado por las partes en el contrato basal; **más las mensualidades que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.**

En tal razón se decreta la procedencia de las prestaciones ya indicadas, y que se exigen bajo número **a) y b)**.

Consecuentemente, en su oportunidad transcurrido que sea el término de **cuarenta días** conferido al **demandado** para la desocupación voluntaria del bien inmueble objeto de este juicio, sin que éste se haya efectuado, **se deberá proceder con su lanzamiento forzoso**, a efecto de dar al accionante la posesión material y jurídica del inmueble arrendado. Aperciéndole que en el evento de que no se cumpla voluntariamente con lo condenado, se procederá al embargo de bienes de su propiedad para garantizar lo adeudado y para que con su producto se pague al acreedor (parte actora).

VI.- Por lo que hace al pago de los intereses; pretendidos en la prestación del inciso **c)**, no ha lugar a condenar al reo a dicho pago, en virtud de que el de la especie es un procedimiento sumarísimo, **cuyo objetivo es lograr la desocupación del inmueble arrendado, que no contempla el pago de las penas convencionales que se hayan pactado.** Lo anterior encuentra sustento en la siguiente tesis:

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA TERCERA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN GUADALAJARA, JALISCO. Amparo directo 685/2012. 27 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos, con voto aclaratorio del Magistrado José de Jesús López Arias. Ponente: Jorge Humberto Benítez Pimienta. Secretario: Abel Ascencio López.

2002329. III.4o.(III Región) 3 C (10a.). Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XV, Diciembre de 2012, Pág. 1431

VII.- Por último, respecto a la prestación marcada con el inciso **d)**,

con fundamento en lo dispuesto por la fracción I del artículo 141 del Código Procesal en consulta, y al haber resultado adversa esta sentencia a la pasivo procesal, **resulta procedente condenarlo al pago de gastos y costas** en favor de la actora, los cuales deberán ser cuantificados y justificados en ejecución de la presente definitiva.

Por lo expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 1, 22, 55, 79 fracción VI, 80, 81, 144, 157 fracción III, 475, 477 y 481 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California; y artículos 2274, 2299, 2300, 2303 y aplicables del Código Civil para esta Entidad, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía Sumaria de Desahucio seguida en este juicio, en el cual la parte actora, [REDACTED] en su carácter Apoderado Legal de [REDACTED], **Sí**, probo todos los hechos de su demanda y cada uno de los elementos constitutivos de su acción, y el reo procesal, [REDACTED], se constituyó en rebeldía, acorde a los considerandos **II** y **IV** de esta definitiva.

SEGUNDO.- Se condena a **la demandada**, a desocupar y entregar al accionante, el bien inmueble objeto del arrendamiento del **Local Comercial número** [REDACTED] [REDACTED] **de esta ciudad**, en términos del considerando **V** de esta resolución.

TERCERO.- Se condena a la **reo procesal** a pagar al **accionante**, las pensiones rentísticas vencidas y reclamadas, a razón **\$517.24 dólares (quinientos diecisiete dólares 24/100 Moneda de los Estados Unidos de Norte América)**, o su equivalente en Moneda Nacional, al tipo de cambio vigente a la fecha de pago, **POR MES**, según lo estipule el Banco de México, conforme al artículo 2273 del Código Adjetivo en consulta, por las mensualidades comprendidas de los meses de **abril del dos mil veintitrés a la fecha de la presentación de demanda (diecinueve de abril del dos mil veinticuatro)**, de acuerdo a lo pactado por las partes en el contrato basal, **más las mensualidades que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado**; en términos del considerando **V**

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 Desclasificación 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.

de este fallo.

CUARTO.- Se absuelve **a la parte demandada** del pago de la prestación **c**); acorde al considerando **VI**.

QUINTO.- Se **condena** al enjuicio al **pago de gastos y costas** que se justifiquen en ejecución de sentencia, acorde al considerando **VII**.

SEXTO.- En su oportunidad, proceda la Ciudadana Actuaría a cumplimentar el punto Segundo Resolutivo y le dé a la parte actora la posesión material y jurídica del inmueble arrendado; apercibiéndole que de no hacerlo, se procederá al trance y remate de bienes de su propiedad, suficientes para garantizar el pago de lo adeudado, y con su producto se pagará al acreedor (accionante), de conformidad con el considerando **V** de esta resolución.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

A S Í, definitivamente lo resolvió y firma electrónicamente EL C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, MAESTRO HUMBERTO TAMAYO CAMACHO, ante su Secretaria de Acuerdos LIC. GUADALUPE IRENE BENITEZ VELASCO, 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.

HTC/Gas

- - - En el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____ se hizo la publicación de Ley. CONSTE. _____.

| - - En _____ a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____. CONSTE. _____.