

Tijuana, Baja California, treinta de julio de dos mil veinticuatro.

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** en los autos del expediente número **764/2024**, relativo al juicio **sumario civil** promovido por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED] y [REDACTED].

RESULTANDO

1. Por escrito presentado en fecha trece de mayo del dos mil veinticuatro, comparecieron ante este Juzgado [REDACTED] y [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía sumaria civil a [REDACTED], por la **rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado el 24 de marzo del 2022, respecto de inmueble destinado para casa habitación, ubicado en [REDACTED] de esta localidad, y como consecuencia de la rescisión del contrato la desocupación del mismo, así como por las restantes prestaciones que reclama. Manifestó como hechos los contenidos en la demanda, ofreció las pruebas de su intención, invocó los preceptos legales que consideró aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2. Admitidas la demanda y las pruebas en la vía y forma propuestas, se decretó el emplazamiento a juicio al reo para que en el término de ley efectuara su contestación, facultad que no ejerció, por lo que se le declaró **rebelde** con las consecuencias de ley, con fecha veinticuatro de junio del dos mil veinticuatro tuvo verificativo la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos en donde se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora y se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que hoy se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. PRESUPUESTOS PROCESALES. Este Juzgador es **competente** para conocer del presente juicio, por así preceptuarlo la fracción **III**, del artículo **157**, del Código de Procedimientos Civiles.

La **vía sumaria civil** es **procedente**, toda vez que el cuerpo de leyes

invocado, en el numeral **424**, fracción **III**, establece que se tramitarán en la vía sumaria civil los juicios que versen sobre cualquier cuestión relativa a los **contratos de arrendamiento**.

La **legitimación en el proceso** se satisfizo, atento a que la actora son **personas físicas** que comparecieron a juicio por su propio derecho, y el demandado no se apersonó al proceso.

II. En síntesis, los demandantes adujeron que el 24 de marzo del 2022, celebró **contrato de arrendamiento** con el demandado, respecto de la [REDACTED] **de esta ciudad, con clave catastral RW-044-008, de esta ciudad de Tijuana, Baja California** con periodo de **vigencia de treinta y seis meses** y precio de renta de **\$3,200.00 dólares Moneda Americana (tres mil doscientos dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de Norteamérica) mensuales**.

Que el arrendatario dejó de cumplir su obligación de destinar el inmueble arrendado para uso de casa habitación, toda vez que el uso que actualmente está dándole el demandado que es de **ALMACENAMIENTO DE PROPAGANDA ELECTORAL DEL PARTIDO POLITICO DENOMINADO MORENA**, así como gente uniformada con vestimenta del logotipo del partido político Morena trabajando dentro del referido predio, distribuyendo el material electoral almacenado, tales como mantas, trípticos, volantes y demás utilizados para la Campaña Política que actualmente se desarrolla para las próximas elecciones, de lo anterior se desprende que el hoy demandado violó el contrato de arrendamiento celebrado específicamente en lo referente a la cláusula sexta, dándole un uso distinto al convenido, situándose en lo dispuesto por el artículo 2362 fracción II así como lo dispuesto por el artículo 2299 fracción III todos del Código Civil para el Estado de Baja California, que establece que el arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido, motivo por el cual se le demanda en los términos legales expuesto. Por tal motivo, demanda la **rescisión del contrato** de arrendamiento fundatorio de la acción; la **entrega del bien arrendado**, el **pago de las rentas y servicios** siendo estos últimos lo que se ha abstenido de pagar.

III. El artículo **277** del Código de Procedimientos Civiles, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los

de sus excepciones.

Por lo tanto, visto que el demandado no contestó la demanda y por ende, no opuso defensas ni excepciones ni ofreció pruebas, se procede al estudio de las actuaciones para determinar si la demandante cumplió con esa carga procesal.

IV. A fin de ilustrar lo conducente a la acción incoada, se reproducen los siguientes artículos del Código Civil:

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.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o al ejercicio de una industria.

Artículo 2299.- El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

IV.- En su caso, a realizar el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada que consuma durante el arrendamiento.

Artículo 2303.- El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Artículo 2326.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

Artículo 2357.- El arrendamiento puede **terminar**:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; **VII.-** Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Artículo 2360.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

Artículo 2361.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, **el arrendamiento continuará por tiempo indefinido**, y **el arrendatario deberá pagar** la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba, así como el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada que consuma.

Artículo 2363.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

...II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto por la fracción III del artículo 2299.

De los dispositivos preinscritos y de los hechos expuestos por el activo

procesal, se deduce que se ejercitó la **acción de rescisión de contrato de arrendamiento por usarse el inmueble en contravención a lo establecido en la cláusula sexta del contrato fundatorio de la acción** con su consecuente terminación, cuyos **requisitos de procedencia** son: **1)** la existencia del arrendamiento; **2)** el incumplimiento de dicha obligación.

V. Para acreditar el primer elemento de acción la demandante exhibió el contrato de arrendamiento que obra a foja 6-10 de autos celebrado entre la parte actora como arrendadores y el demandado como arrendatario, el cual celebraron en fecha 24 de marzo del 2022, respecto de la casa habitación ubicada en Calle Puerto Vallarta # 1217, Colonia El Rubí de esta ciudad y para lo que aquí concierne, que se pactó una **vigencia de treinta y seis meses**, comprendido de la fecha de la firma esto es, 1 de abril del 2022 al 29 de marzo del 2025. Que la renta se convino en **\$ 3,200.00 dólares** de conformidad con la cláusula primera, segunda y tercera del contrato, pagaderos en mensualidades adelantadas los días primero de cada de cada mes, en el **domicilio** de la arrendataria señalado en la cláusula segunda.

Así pues, visto que el contrato fundatorio de la acción no fue objetado por el reo, se le concede valor probatorio pleno conforme a los artículos **330** y **408** del Código Procesal Civil, con lo cual se tienen por **demostrados el primero de los elementos de la acción deducida**, consistentes en la **existencia del arrendamiento**; en la inteligencia de que el expediente de mérito, por constituir actuaciones judiciales, tiene valor probatorio pleno al tenor del artículo **407** del cuerpo de leyes en consulta.

VI. El segundo **elemento** constitutivo de la acción incoada, es un **hecho negativo** de imposible demostración, ya que si bien la fracción **IV** del artículo **278** del Código de Procedimientos Civiles, establece que el que niega está obligado a probar cuando su negativa fuere un elemento constitutivo de su acción, esta regla no puede interpretarse literalmente, sino que debe tomarse en consideración la naturaleza tanto de la acción como de los hechos en que se funda, toda vez que solo puede ser demostrado aquello que existe -hecho positivo-, mas no así algo que no existe -hecho negativo sustancial-.

Por ende, cuando se arguye el incumplimiento de una obligación, en el aspecto negativo del cumplimiento, el actor tiene el deber procesal de

acreditar la existencia de dicha obligación a efecto de demostrar que su incumplimiento es susceptible de actualizarse, mas no así la carga probatoria respecto del incumplimiento en cuestión, ya que este constituye un hecho negativo sustancial que no es susceptible de ser demostrado, por lo que le corresponde al deudor demostrar su cumplimiento, según criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en su jurisprudencia número 202, visible a fojas 602, del Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, que apunta: "**PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor."

Bajo esa premisa, correspondía a la parte demandada demostrar haber destinado el inmueble para el uso establecido en la cláusula sexta del contrato base de la acción -renta de equipo y producción de audio-, pues fue destinado para almacenamiento de propaganda electoral y que es lo que invoca la parte actora como causa de rescisión, lo que no hizo, puesto que no contestó la demanda, no opuso excepciones ni ofreció pruebas.

Por tal motivo, se concluye que no cumplió con su obligación de acreditar haber destinado el inmueble materia del presente juicio para el uso establecido en la cláusula sexta del contrato fundatorio de la acción, lo que deriva en la demostración del **segundo elemento** requisito de procedencia de la acción que nos ocupa, por lo cual deberá dictarse sentencia favorable a la actora, en la cual se **declare la rescisión** del contrato basal, y se **condene** al enjuiciado a la **entrega del bien** dado en arrendamiento, al **pago de las rentas pactadas y que se generen durante la tramitación del presente juicio** y se generen hasta la total desocupación del inmueble, los cuales deberán de regularse en ejecución de sentencia.

El acreditamiento de la totalidad de los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato, se robustece con la **confesión ficta** del pasivo procesal, producidas por no haber contestado la demanda dentro del término de ley que para ello se le concedió y por haber sido declarado confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales en la audiencia respectiva, presunción legal que al no estar contrapuestas con pruebas diversas, se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos **267** y **415** del Código de Procedimientos Civiles.

VII. COSTAS. Dada la naturaleza de la acción ejercitada, de conformidad con el artículo **141** fracción **I** del Código Procesal Civil, deberá **condenarse** a la parte demandada a pagar a su contrario los **gastos y costas** originados con motivo de este juicio, los cuales deberán cuantificarse en términos de ley en la fase de ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 79, 80, 81, 86, 90, 91 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. Es **procedente** la vía sumaria civil seguida en este juicio, en el que la parte actora acreditó los hechos fundatorios de su acción, en rebeldía del demandado, quien no opuso excepciones ni ofreció pruebas.

SEGUNDO. Se **declara rescindido** el **contrato de arrendamiento** celebrado en fecha **24 de marzo del 2022** entre [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] como arrendadores, y [REDACTED], como arrendatario, respecto de la **casa habitación** ubicada en [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad.

TERCERO. Se **condena** al demandado a hacer **entrega material y jurídica** del inmueble materia del contrato fundatorio.

CUARTO. Se **condena** al demandado a pagarle a la actora las pensiones rentísticas que se hayan generado durante la tramitación del presente juicio y que se generen hasta la total desocupación del inmueble, los cuales deberán regularse en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se **condena** a la parte demandada al pago de los **gastos y costas** generados con motivo de la tramitación de este juicio, los cuales deberán justificarse y determinarse en términos de ley en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se **concede** a la parte demandada el término de **cinco días** hábiles computados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la ejecutoriedad de la presente resolución, para que le dé cumplimiento

voluntario, y en caso de no hacerlo procédase a su ejecución forzosa.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente el Juez Primero de lo Civil, Licenciado Víctor Manuel Vázquez Durán, ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada Elsa María Ocegüera Karam, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracciones I, III; 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV, XXX; 4 fracciones I, II; 11, 12 y 13 del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

VMVD/emok

En el número **14819** del Boletín Judicial de fecha **01 DE AGOSTO DEL 2024**, se publicó la resolución que antecede, conste. _____