

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

V I S T O S para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente **395/2022** relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de **Sucesión a bienes de** [REDACTED] y [REDACTED] y,

RESULTANDO

I. Que mediante escrito presentado con fecha veintitrés de marzo del dos mil veintidós, compareció ante la presencia Judicial [REDACTED], demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** a [REDACTED] y [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

- A) La desocupación y entrega física del inmueble identificado como casa habitación ubicada en el domicilio privada [REDACTED] de esta ciudad.
- B) El pago de las rentas correspondientes al 20 de enero y 20 de febrero del 2022, así como las que se vezan a partir del 19 de marzo de 2022 y hasta la fecha en que se haga la entrega del bien inmueble ya sea de manera voluntaria o por orden judicial, a razón de \$ 700.00 dólares (setecientos dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) mensuales al tipo de cambio vigente en la fecha que se realice dicho pago.
- C) El pago de una penalidad consistente en el pago de \$ 10.00 dólares (Diez dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América), como penalidad en caso que incurra en mora en los pagos de la renta mensual.
- D) El pago de intereses legales sobre las rentas e que llegare a incurrir en mora hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble.
- E) El pago de los gastos y las costas que se originen en el presente juicio.

Motivó y fundó su demanda en la relación de hechos y enumeración de preceptos legales que constan en el escrito inicial.

II. Admitida que fue la demanda en la vía y términos propuestos, mediante proveído de fecha ocho de abril del dos mil veintidós, ordenándose emplazar a la parte demandada con los debidos apercibimientos de ley y además, se le citó para que compareciera a la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos; emplazamiento que se practicó según diligencias actuariales de fecha diez de mayo del dos mil veintidós, por auto de fecha veinticinco de enero del dos mil veintitrés se tuvo cesionario de los derechos litigiosos derivados dl presente juicio al C. [REDACTED], en base al convenio exhibido en autos; mediante escrito presentado el día diecisiete de mayo del dos mil veintidós, los demandados dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra

oponiendo las excepciones y defensas que considero oportunas, por proveído de fecha veintidós de noviembre del año dos mil veintitrés, se tuvo a los demandados dando contestación a la demanda instaurada en su contra y por opuestas las excepciones y defensas que hace valer, por auto de fecha veintinueve de febrero del dos mil veinticuatro, se tuvo apersonándose al presente juicio representante de la sucesión a bienes de [REDACTED]; asimismo se le tuvo ofreciendo pruebas de su parte; celebrándose así la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, y en su oportunidad se paso a la etapa de alegatos y concluida que fue se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se dicta bajo los siguientes

CONSIDERANDOS

I. Según el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles, el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.

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. De acuerdo al artículo 2357 Fracción I del Código Civil, 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.

III. Al efecto la actora manifiesta en su escrito inicial de demanda los hechos que a continuación se transcriben:

"...Con fecha 01 de enero del dos mil veintiuno, la suscrita promovente celebré un contrato de arrendamiento con [REDACTED] y [REDACTED], en mi carácter de arrendadora y los ahora demandados como los arrendatarios, esto respecto al inmueble ubicado en el domicilio [REDACTED] de esta ciudad. Es el caso que en el contrato de arrendamiento de fecha 01 de enero de 2021 las partes pactamos que el pago de la renta mensual sería por la cantidad de \$700.00 dólares (Setecientos dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América), pagaderos los días 20 de cada mes en el domicilio [REDACTED] de Tijuana de esta ciudad, igualmente se pactó que en caso de que los arrendatarios no pagaran en tiempo la renta mensual se obligaban a

pagar una penalidad de \$10.00 dólares (diez dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América) diarios hasta la fecha en que se efectúe el pago de renta y penalidad correspondiente. En la cláusula segunda del contrato de arrendamiento celebrado entre la suscrita y los ahora demandados se pactó que el término del mismo sería por un año, iniciando a partir del 20 de marzo del 2021 y concluyendo el 19 de marzo del 2022. Es importante mencionar que en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento que nos ocupa, se estableció que en caso de que los desearan renovar la relación contractual (celebrar un nuevo contrato), debían notificarlo por escrito con un mes de anticipación a la suscrita, lo que en efecto no sucedió. Las partes contratantes en la cláusula décimo tercera del instrumento por el cual fe dado en arrendamiento el inmueble acordamos que el mismo terminaba por las diversas causas fijadas por el Código Civil para el Estado de Baja California, el cual establece el inciso I del artículo 2357 que el arrendamiento puede terminar 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. Aunado a lo anterior las partes expresamente establecimos que el arrendamiento terminaría por la expiración del término fijado para su duración. ...".

La acción intentada en el juicio lo es la terminación del contrato de arrendamiento, por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, por lo que se concluye que la parte actora debe ineludiblemente, acreditar los siguientes elementos constitutivos de su acción, como lo son: **a)**. La existencia de la relación contractual de arrendamiento, **b)**. Que se cumplido el plazo fijado en el contrato, y **c)**. Que se presento la demanda dentro de los diez días siguientes a la expiración del plazo.

IV. En cuanto hace al **primer elemento de la acción**, relativo a la existencia de la relación contractual de arrendamiento entre la actora y demandada, esta se encuentra plenamente acreditada con el original del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes contendientes el día primero de enero del dos mil veintiuno, teniendo como objeto dicho contrato, la casa habitación ubicada en [REDACTED] de esta ciudad; documento que reúne los requisitos a que se refiere el artículo 2272 del Código civil, aunada a la circunstancia de que, dicho documento no solamente no fue objetado por la contraria, dentro del término de Ley, sino que además dentro de las manifestaciones vertidas por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda, ésta confiesa la relación contractual existente entre los

litigantes, como se puede advertir de la lectura de la contestación dada a los hechos uno y dos del escrito referido; así como por haber contestado la sucesión demandada por conducto interventora, en sentido afirmativo las posiciones marcadas con los números 1, 2, 3, 4, 5 del pliego que obra a folios 138-139, así como la declaración de confesa de la parte demandada [REDACTED] de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales por este Tribunal en la diligencia celebrada el día treinta y uno de mayo del dos mil veinticuatro; probanzas todas a las que se les concede valor probatorio pleno a dichas probanzas, de conformidad con los artículos 328, 330, 396, 400, 407 y 408 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que hace al **segundo elemento**, relativo a que se ha cumplido el plazo fijado en el contrato, este de igual forma se encuentra plenamente acreditado con el original del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes contendientes el día primero de enero del dos mil veintiuno, y cuya vigencia sería a partir del 20 de marzo del 2021 concluyendo el día 19 de marzo del 2022, al haberse pactado una duración de un año, documental privada que ya fue debidamente valorada en líneas arriba en el caso a estudio, y de la que se advierte la conclusión de la vigencia del referido acto jurídico.

En relación al **tercer elemento** relativo a que la demanda se presentó dentro de los diez días siguientes a la expiración del plazo, este de igual forma se encuentra plenamente acreditado, ya que como se advierte del documento base de la acción, este venció el día diecinueve de marzo del dos mil veintidós y la demanda se presentó ante oficialía de partes común de los Juzgado, el día veintitrés del mismo mes y año, por lo que se advierte que la demanda se presentó dentro de los diez siguientes al vencimiento del plazo pactado por las partes, término que prudentemente ha fijado la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido para que el arrendador pueda oponerse a que su inquilino continuo en el uso y goce del bien arrendado, evitando así que operara la tacita reconducción, prueba documental que ya fue previamente valorada. Sirve de apoyo a lo antes expuesto las siguientes tesis que a continuación se transcriben:

ARRENDAMIENTO. LA OPOSICION DEL ARRENDADOR A LA TACITA RECONDUCCION DEL, SURTE EFECTOS CON LA PRESENTACION DE LA DEMANDA DE DESOCUPACION, AUNQUE NO SE NOTIFIQUE AL INQUILINO.

La oposición del arrendador a que se produzca la tácita reconducción del

arrendamiento por tiempo determinado, surte efectos con la demanda de desocupación, siempre que se presente dentro de los diez días naturales siguientes al de la terminación del contrato, aunque no se notifique al inquilino la demanda en ese lapso, en virtud de que, en primer lugar, ni la ley ni la jurisprudencia exigen la práctica de esa actuación en el referido plazo; y en segundo término, la práctica de la notificación incumbe al funcionario judicial, no al actor (artículos 112 y 622 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, y 28 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la propia entidad). Por otra parte, se debe tomar en cuenta que para llevar a cabo esa diligencia, es necesario admitir primero la demanda, lo cual requiere diversos trámites (artículos 54, 61, 62, 122 del Enjuiciamiento Civil Local y 27 de la referida Ley Orgánica) que en la mayoría de los casos se realizan en varios días, por lo que es incuestionable que imponer ese requisito implicaría reducir el plazo concedido al arrendador por la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en consecuencia, cuando se presente la demanda el último día del plazo, ante la imposibilidad de efectuar la mencionada notificación en tiempo, éste sería nugatorio.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

445

Octava Epoca:

Amparo directo 934/89. Pedro Gutiérrez Godínez. 17 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 940/89. Rodolfo Díaz Sandoval. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 31/90. Alejandro Sánchez Jáuregui. 9 de marzo de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 561/90. Carlota Díaz Zúñiga. 31 de agosto de 1990. Unanimidad de votos.

Amparo directo 714/91. Alberto Rodríguez García. 31 de octubre de 1991. Unanimidad de votos.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Epoca. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 308. **Tesis de Jurisprudencia.**

ARRENDAMIENTO. DEMANDA PRESENTADA DENTRO DEL TERMINO DE DIEZ DIAS SIGUIENTES A LA TERMINACION DEL CONTRATO. NO OPERA LA TACITA RECONDUCCION.

Cuando la demanda de terminación de contrato de arrendamiento se presenta dentro de los diez días siguientes al vencimiento del plazo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento, término que prudentemente ha fijado la Tercera Sala de la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación para que el arrendador pueda oponerse a que el inquilino continúe en el uso y goce de la localidad arrendada y así evitar que opere la tácita reconducción, es evidente que la parte actora no tiene por qué dar aviso o notificar su voluntad de dar por terminado el contrato como requisito de procedibilidad, porque no se está en el caso de arrendamiento por tiempo indeterminado, y por ende no es aplicable el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.2o.C. J/10

Amparo directo 1507/88. José Escalera Mendoza. 30 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 4102/89. Representaciones Imexa, S.A. 16 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 4307/89. Vercina II, S.A. de C.V. 18 de junio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretaria: Nubia Chapital Romo.

Amparo directo 746/91. Josefina Córdova vda. de Cuevas. 28 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 1976/91. Alejandro Gómez Castillo. 30 de abril de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Islas Domínguez. Secretario: Mario Pedroza Carbajal.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo VII, Junio de 1991. Pág. 142. **Tesis de Jurisprudencia.**

V. No obstante lo anterior se analiza las defensas y excepciones opuestas por la parte demandada: Así tenemos que los demandados al

dar contestación a la demanda opusieron como excepciones las siguientes: **Excepción de falta de acción y de derecho, sine acciones agis**, para reclamar a la parte demandada todas y cada una de las prestaciones a las que hace referencia el actor en términos de lo expuesto por el suscrito en el capítulo de hechos del presente escrito, por lo que no procede la acción en la vía intentada en contra del demandado en el presente juicio.

Excepción de pago en términos del artículo 480 Fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, excepción que se opone en virtud de que al día de hoy el suscrito no le adeuda a los actores los meses cuyo pago reclama ya que el suscrito ya hizo el pago correspondiente y el arreglo correspondiente. **Excepción de falta de cumplimiento de plazo o condición**, ya que quedamos con la representante de la actora que en virtud de las reparaciones que se estaban haciendo por parte de la actora y los problemas de la CFE y considerando que el suscrito Víctor Spengler tuvo tres operaciones de alto riesgo por insuficiencia renal crónica, por lo que se acodó con Ma. del Carmen Díaz, que los pagos se habían diferido y nos esperarían para los mismos, por lo que nos sorprendió la demanda.

Excepciones que se estudian en forma conjunta daba la íntima relación que guardan entre si los argumentos en que se hicieron consistir, mismas que resultan improcedentes, por las siguientes consideraciones. Por una parte tenemos que el pasivo procesal no acreditó el extremo consistente en el acuerdo que dice haber celebrado con la señor Ma. del Carmen Díaz respecto de que lo pagos se harían diferidos y los esperarían para los mismos, ello en base a que las pruebas que ofreció para ello, no le sirvieron para el referido fin, ya que por lo que hace a la prueba confesional ofrecida a cargo de la parte actora ninguna posición fue tendiente a demostrarlo, tal y como se evidencia del pliego que obra a folio 142 de autos, lo que igualmente aconteció con la prueba de declaración de parte a cargo del actor, y por lo que respecta a la prueba testimonial e inspección judicial éstas fueron declaradas desiertas en los términos del auto dictado en la audiencia celebrada con fecha treinta y uno de mayo del año en curso; ahora bien, por lo que hace al argumento de que la parte actora no manifestó ni notificó de manera indubitable y con dos meses de anticipación su voluntad de dar por terminado el contrato, al considerar que el contrato es por tiempo indefinido, esto es que se

prorroga por un año y después se hace por tiempo indeterminado y la parte actora fue omisa en notificar dos meses antes del vencimiento y de manera indubitable su deseo de dar el contrato, de igual forma no le asiste la razón a los demandados, en base a razonamientos jurídicos vertidos durante el estudio del segundo y tercer elemento de la acción, por lo antes expuesto es que se insiste resulta improcedentes las excepciones que opuso.

VI. De todo lo anteriormente expuesto es de concluirse que en su oportunidad habrá de declararse que la actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y los demandados no lo hicieron con sus excepciones y defensas; por lo que en su oportunidad habrá de condenarse a la parte demandada al cumplimiento de las prestaciones que se le reclaman, absolviéndose de la marcada con el inciso D) relativa a los intereses moratorios, ya que tanto estos como la pena convencional, tienen idéntica causa y naturaleza, al surgir de un mismo hecho, constituido precisamente por la falta de pago oportuno de una suma de dinero, y porque ambas cargas representan el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de ese incumplimiento, y condenar al pago de los referidos intereses, sería tanto como sancionar doblemente el incumplimiento del pasivo procesal, atento a lo previsto por el artículo 1727 del Código Civil en relación con los numerales 1983 y 1984 del mismo ordenamiento.. Al efecto cabe invocar como criterios ilustrativos las siguientes tesis y jurisprudencias que a continuación se transcriben:

ARRENDAMIENTO. CLAUSULA PENAL NO DEBE EXCEDER DE LA OBLIGACION PRINCIPAL.

El artículo 1843 del Código Civil del Distrito Federal establece que la cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal, y si la obligación principal del arrendatario es la de pagar a la sociedad arrendadora, o a quien sus derechos represente, una renta mensual, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, es evidente que la pena convencional no puede exceder de tal suma, sin que pueda tomarse en consideración para fijar el monto de dicha pena el importe anual de la renta, como lo pretende el arrendador, apoyándose en que el arrendatario tenía obligación de pagar un año de renta por haberse celebrado el pacto arrendaticio por un año forzoso, ya que, se insiste, la obligación principal del inquilino es la de pagar mensualmente la renta; en consecuencia no puede condenarse al inquilino a pagar la pena convencional que se pactó en una cláusula del contrato de arrendamiento, equivalente al importe de seis meses de renta, ya que excede notoriamente de la renta mensual estipulada en el contrato.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.3o.C. J/23

Amparo directo 1160/85. Francisco Murguía Díaz y otra. 12 de junio de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Gustavo Sosa Ortiz.

Amparo directo 1048/89. Inmobiliaria Boxer, S.A. 6 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Jesús Casarrubias Ortega.

Amparo directo 2953/90. Alfredo Olivares Dávila. 5 de julio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

Amparo directo 2805/91. María Antonieta Cruz Lona. 13 de junio de 1991.

Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Ernesto Saloma Vera. Secretario: Guillermo Campos Osorio.

Amparo directo 5013/91. Saúl Uribe. 26 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: José Rojas Aja. Secretario: Enrique Ramírez Gámez.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo VIII, Diciembre de 1991. Pág. 97. **Tesis de Jurisprudencia.**

ARRENDAMIENTO. LA PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS PUEDE SER IGUAL O HASTA EL MONTO DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL.

Si en el contrato de arrendamiento se fijó una pena convencional cuyo monto asciende a la misma cantidad que se fijó por concepto de renta, la penalidad referida no infringe el artículo 1843 del Código Civil para el Distrito Federal, habida cuenta de que el monto de la pena convencional es igual al monto de la obligación principal originalmente pactada, cuya satisfacción debe realizarse en forma mensual, y por ende, su incumplimiento se origina en la misma forma, es decir, por cada mes de renta pagado en forma impuntual.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.8o.C. J/22

Amparo directo 204/95. Inmobiliaria Jareze, S.A. 20 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: María Concepción Alonso Flores.

Amparo directo 184/95. Félix Galindo. 27 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretario: Jesús Jiménez Delgado.

Amparo directo 242/95. Eufemio Jiménez Tapia. 11 de mayo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Amparo directo 1273/99. Roberto Alba Cobos y otros. 8 de diciembre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Francisco Javier Rebolledo Peña.

Amparo directo 812/2005. Eleonora Villaseñor Martínez. 11 de enero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Abraham S. Marcos Valdés. Secretario: Salvador Rivera Uribe.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXIII, Junio de 2006. Pág. 971. **Tesis de Jurisprudencia.**

ARRENDAMIENTO. LOS INTERESES Y PENAS CONVENCIONALES PACTADOS EN DICHO CONTRATO ESTÁN LIMITADOS POR EL DERECHO HUMANO DE LA NO EXPLOTACIÓN DEL HOMBRE POR EL HOMBRE.

El artículo 21, numeral 3, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos proscribe la usura y cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre e impone al Estado el deber de que la ley prohíba tales conductas y, a su vez, incluye la idea de que esa explotación debe eliminarse en cualquier situación particular, sin que limite la protección a determinadas ramas del derecho o relaciones jurídicas, pues los derechos humanos son universales y progresivos, de modo que corresponden a todas las personas en cualquier ámbito de su vida, incluidas las actividades que realizan en el civil, comercial, familiar o público, y dicha prohibición, como una forma de protección al derecho fundamental de propiedad no sólo es aplicable para las operaciones crediticias, sino en cualquier ámbito en que surjan relaciones entre particulares, incluido el pacto de intereses o penas convencionales estipulados en un contrato de arrendamiento.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.5o.C.97 C (10a.)

Amparo directo 948/2016. Néstor Juan Pérez González. 2 de febrero de 2017. Unanimidad de votos. Ponente: Eliseo Puga Cervantes. Secretario: Juan Armando Brindis Moreno.

Esta tesis se publicó el viernes 26 de mayo de 2017 a las 10:31 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Epoca. Libro 42, Mayo de 2017 (3 Tomos). Pág. 1874. **Tesis Aislada.**

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, 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.

1a./J. 14/2009

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.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXIX, Abril de 2009. Pág. 82. **Tesis de Jurisprudencia.**

VII. Por tanto y por los motivos expuestos en el considerando que antecede; con fundamento en el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la parte demandada a pago de las costas generadas en el presente juicio, siempre y cuando sean reguladas en ejecución de sentencia-

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos, 1º, 55, 80, 81, 157, 424, 429, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido procedente la vía SUMARIA CIVIL, en la que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y el demandado no lo hizo con sus excepciones y defensas.

SEGUNDO. Se declara la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con fecha 01 de enero de 2021, entre [REDACTED], como arrendadora y [REDACTED] (**hoy su sucesión**) y [REDACTED], como arrendatarios, respecto de la casa habitación ubicada en [REDACTED] de esta ciudad.

TERCERO. Se condena a los demandados [REDACTED] (**hoy su sucesión**) y [REDACTED], a desocupar y entregar

a la parte actora [REDACTED] (**cesionario**), el inmueble materia del juicio identificado como: la casa habitación ubicada en [REDACTED] de esta ciudad.

CUARTO. Se condena a [REDACTED] (**hoy su sucesión**) y [REDACTED], a pagar las pensiones rentísticas vencidas a partir del 20 de enero de 2022, hasta la desocupación y entrega del inmueble referido en el resolutivo segundo de esta resolución, al precio convenido de \$700.00 dólares (Setecientos dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de Norteamérica) que como precio mensual se fijó entre las partes por concepto de arrendamiento o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente en el momento de hacerse el pago, **al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración del contrato base de la acción de conformidad con el artículo 2273 del Código Civil**, así como al pago de los intereses moratorios generados a partir de que incurrió en mora.

QUINTO. Se condena a la demandada a pagar a la parte actora, la cantidad que resulte por concepto de pena convencional pactada en el contrato base de la acción, a razón de \$10.00 dólares (diez dolares 00/100 moneda de los Estados Unidos de America) diarios, o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio que rija en el momento del pago, hasta la total desocupación y entrega del bien arrendado, conforme a lo pactado en el contrato base de la acción, y que se liquidara en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se absuelve a la parte demandada de la prestación marcada con el inciso D) del capítulo respectivo, por los motivos expuestos en el considerando V) de esta resolución.

SÉPTIMO. Con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la parte demandada a pago de las costas generadas en el presente juicio, siempre y cuando sean reguladas en ejecución de sentencia-

OCTAVO. Se concede a la parte demanda un término de **CINCO DÍAS** hábiles, contados a partir del día siguiente a que cause ejecutoria esta sentencia, para que cumpla voluntariamente con la misma.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente C. Juez Primero 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 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.

VMVD/emok

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