

Ensenada, Baja California a uno de agosto del dos mil veinticuatro.

“**V I S T O S**”, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número **304/2022** relativo al juicio **Sumario Desahucio** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] también conocida como [REDACTED], y

R E S U L T A N D O

1. Que por escrito presentado el dos de mayo del dos mil veintidós, ante oficialía de partes común y radicado en este Juzgado compareció [REDACTED] por derecho propio, demandando en la vía sumaria de desahucio a [REDACTED], las siguientes prestaciones:

- a) *El pago de la cantidad de \$40,000.00 M.N. (cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de 8 mensualidades de rentas vencidas y no pagadas desde el día 15 de agosto del 2021 a la fecha, a razón de \$5,000.00 M.N. (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble.*
- b) *La desocupación y entrega inmediata de la casa habitación ubicado en [REDACTED] de esta ciudad.*
- c) *Por el pago del 12% mensual sobre cada mensualidad vencida y no pagada, desde la fecha en que se incurrió en mora y hasta la total liquidación, a que se obligó el demandado en la cláusula XVI del contrato de arrendamiento respectivo.*
- d) *El pago del adeudo de consumo de agua por la cantidad de \$11,686 pesos.*
- e) *El pago de gastos y costas y demás consecuencias legales que se generen con motivo del presente juicio.*

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que consideró aplicables.

Admitida la instancia en la vía y forma propuesta se ordenó emplazar a la demandada, diligencia que se practicó de forma personal con la demandada [REDACTED] el veintitrés de junio de dos mil veintidós –foja 24–, quien compareció oportunamente produciendo su contestación en tiempo y forma en fecha treinta de junio del dos mil veintidós, oponiendo las defensas y excepciones que a su interés consideró pertinentes, por lo

que en auto de fecha uno de agosto del dos mil veintidós, se tuvieron por admitidas las pruebas aportadas conforme a derecho, las cuales se desahogaron en audiencias verificadas los días veinte de octubre del dos mil veintidós, nueve de enero del dos mil veintitrés, trece de febrero del dos mil veintitrés, trece de marzo del dos mil veintitrés, trece de abril del dos mil veintitrés, quince de mayo del dos mil veintitrés, tres de julio del dos mil veintitrés, ocho de agosto del dos mil veintitrés, diecinueve de septiembre del dos mil veintitrés, diez de octubre del dos mil veintitrés y veintiocho de mayo del dos mil veinticuatro, y consecuentemente **se citó a las partes para oír sentencia definitiva** que ha llegado el momento de pronunciar al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- De acuerdo a lo previsto por los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado *las sentencias deben ser claras, precisas, congruentes con las demandas y contestaciones, así como con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.*

II. La parte actora manifiesta medularmente como hechos fundatorios de su acción que con fecha cinco de abril del dos mil diecinueve, celebró contrato de arrendamiento en su calidad de arrendadora con la señora [REDACTED] [REDACTED] como arrendataria, respecto el departamento ubicado en [REDACTED] de esta ciudad, mismo que tendría una vigencia de seis meses, por lo que una vez vencido el plazo del arrendamiento se continuó con el uso y goce del mismo, sin embargo, después de múltiples requerimientos, la parte demandada se ha negado a pagar, así como a desocupar el inmueble en arrendamiento. Que el pago de la renta sería por la cantidad \$5,000.00 pesos (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), pagaderos en mensualidades adelantadas los días quince de cada mes al arrendador por medio de depósito a la cuenta bancaria número [REDACTED] de la institución de crédito [REDACTED].

La **demandada al producir su contestación** negó las prestaciones

que se le reclaman. En cuanto a los hechos, manifiesta como ciertos los marcados con los números uno y tres, señalando parcialmente cierto el hecho dos en relación a que posterior a la fecha de vencimiento del contrato realizó los depósitos de las mensualidades respectivas a la cuenta bancaria número [REDACTED] México propiedad de la parte actora; por lo que hace a los hechos cuatro y cinco manifiesta que son falsos en relación a que no le debe a la parte actora, que ha realizados los depósitos puntualmente, sólo que a la cuenta asentada en líneas precedentes, aunado a que la actora ha sido omisa en requerirle la desocupación del inmueble objeto del arrendamiento.

Opone la **excepción que denominó falta de acción y de derecho**.

III. La suscrita es **competente** para conocer el presente juicio en observancia a lo dispuesto por los artículos **144, 152, 154 y 157 fracción III** del Enjuiciamiento Civil, toda vez que el inmueble materia del desahucio consistente en la casa habitación ubicada en calle [REDACTED] [REDACTED] *de esta ciudad*.

La **vía sumaria de desahucio** deviene oportuna al exigirse a través del escrito inicial **la desocupación del inmueble arrendado** descrito en el considerando III, sobre la existencia de un contrato de arrendamiento y **por falta de pago de las mensualidades de renta vencidas** en acatamiento al artículo **475** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que norma: *“El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta.”*

La legitimación en el proceso se satisface al haber comparecido ambas partes de forma personal, como mayores de edad, en ejercicio de sus derechos civiles, no siendo motivo de debate su capacidad procesal.

IV. Al efecto, los numerales 475 del Código de Procedimientos Civiles, y 2326 del Código Civil, son claros y precisos al establecer, las circunstancias por las cuales es procedente la vía sumaria de desahucio, ya que señalan:

Artículo 475.- *El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta.*

Con la demanda se acompañará el contrato escrito del arrendamiento, cuando ello fuera necesario para la validez del acto conforme a Código Civil. En caso de no ser necesario contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documentos, o este se haya extraviado o destruido, se justificarán estas circunstancias por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio.

Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.

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.*

Así mismo encuentran aplicación los artículos 2272 y 2280 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; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

Artículo 2280.- *El arrendamiento debe otorgarse por escrito.*

Por esta razón, se requiere acreditar: la existencia del contrato de arrendamiento; así como la falta de pago de dos o más mensualidades de renta.

V. El **primero de los elementos** citados se acredita con el documento que corre agregado **de foja 8 a 11** de actuaciones, relativo al **contrato de arrendamiento** celebrado entre los sujetos procesales con fecha **05 de abril del 2019**, documental que no fue objetada por la demandada, si no por el contrario, fue confirmada su suscripción al producir su contestación al hecho primero y tercero de la demanda, donde además manifestó que el contrato tuvo una duración de seis meses, sin embargo, continuo con el arrendamiento de mutuo acuerdo; **confesión** a la cual la suscrita le concede valor probatorio de conformidad con los artículos **396 y 400** del Código de Procedimientos Civiles para tener **por demostrada la celebración del contrato de arrendamiento** de fecha cinco de abril del dos mil diecinueve con la enjuiciada respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] de esta ciudad.

Robustece lo anterior la **prueba confesional y declaración de parte a cargo de la demandada**, quien en audiencia de fecha *once de abril del dos mil veinticuatro*, contestó en sentido afirmativo a la posición primera y pregunta primera que previamente fueron calificadas de legales, y que son del tenor siguiente:

"1. Que usted en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento celebrado el día 5 de abril del 2019, se obligó a pagar como precio del arrendamiento la cantidad de \$5,000.00 pesos (cinco mil pesos 00/100 M.N.), en mensualidades adelantadas, debiéndose cubrir íntegramente la renta los días 15 (quince) de cada mes, en la cuenta [REDACTED] de la institución bancaria [REDACTED]. - Que sí."

*"A la primera.- Que diga la declarante con quien firmó el contrato de fecha 5 de abril del año 2019, respecto del inmueble objeto del presente juicio.- Con la señora **maría guadalupe garcía**."*

Por lo que a dichas probanzas la suscrita les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 396 y 400 del Código Procesal Civil, para tener por robustecido el acuerdo de voluntades celebrado entre las partes respecto del arrendamiento que en este sumario se ventila.

Por su parte, el precio del alquiler quedó justificado a razón de \$5,000.00 pesos (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) conforme se muestra en cláusula segunda del contrato de arrendamiento ya valorado, que señala:

*"**SEGUNDA.-** La renta pactada por el arrendamiento de la casa habitación de referencia es por la cantidad de \$5,000.00 pesos m.n. (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, cantidad que "El arrendatario" se obliga a depositar en la cuenta [REDACTED] de la institución bancaria [REDACTED], el día quince de cada mes, en caso contrario dicha morosidad causara un interés del 1% diario del monto de la renta como intereses moratorios convencionales..."*

Misma prueba documental que queda corroborada con la confesión de la enjuiciada al producir su contestación al hecho que marcó como **3**, consultable a foja 27 de autos, el cual manifestó ser cierto, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **329, 330 y 405** del Código de Procedimientos Civiles.

Además, así fue confesado por la pasiva en la audiencia de fecha veinte de octubre de dos mil veintidós, al desahogar la **prueba confesional** a su cargo, en atención a la posición la marcada con el número uno que es

del tenor siguiente:

"1. Que usted en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento celebrado el día 5 de abril del 2019, se obligó a pagar como precio del arrendamiento la cantidad de \$5,000.00 pesos M.N. (cinco mil pesos 00/100 M.N.) en mensualidades adelantadas, debiéndose cubrir íntegramente la renta los días 15 (quince) de cada mes, en la cuenta [REDACTED] de la institución bancaria [REDACTED].

Confesión a la cual la suscrita le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **396** y **400** del Código de Procedimientos Civiles.

VI. En cuanto al **segundo de los elementos**, esto es el adeudo de las rentas; refiere la parte actora que se le adeudan 8 mensualidades correspondientes desde agosto del dos mil veintiuno a abril del dos mil veintidós (toda vez la demanda fue presentada el dos de mayo del dos mil veintidós y a esa fecha aún no se encontraba vencida la mensualidad correspondiente mayo, por ser su fecha de pago los días 15 de cada mes); advirtiéndose como ya quedó asentado, que se estableció como pago de renta mensual la suma de \$5,000.00 pesos (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) pagaderas el día quince de cada mes conforme a lo establecido en dicho contrato.

Por consiguiente, tomando en consideración que la obligación de pago de rentas que invoca como causa de este sumario, por tratarse la falta de cumplimiento de un hecho negativo, en términos de lo dispuesto por el artículo **278** del Código de Procedimientos Civiles corresponde a la parte demandada la carga de la prueba de demostrar que se encuentra al corriente en el pago de dicha obligación, y si bien es cierto, al ofrecer la prueba confesional a cargo de su contraria, se le tuvo por confesa de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, destacando las marcadas con los números 6 y 10 que indican:

"...6.- Que Usted ha recibido e tiempo y forma la cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) tal y como quedó establecido en el ya antes referido contrato de arrendamiento.

10.- Que Usted sabe que la hoy demandada se encuentra en posesión material del bien inmueble antes precisado, gozando del uso y disfrute del mismo, derivado del pago oportuno de las mensualidades correspondientes."

Mismas posiciones que tienen relación con que la demandada se encuentra ocupando el inmueble arrendado por pago oportuno; sin

embargo, dicha confesión por incomparecencia, por si sola no genera convicción en quien esto resuelve de que la parte demandada efectivamente se encuentre al corriente en el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, pues por el contrario, la demandada al desahogar la prueba **confesional** a su cargo, confiesa que se encuentra en mora, por responder a la **posiciones cuarta y quinta** lo siguiente:

“4.- ¿Que usted adeuda de rentas vencidas los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021?.- Que sí, aclarando, que **si adeudo** porque cuando el señor [REDACTED], y me dijo que se iba hacer cargo de cobrar los siguientes pagos y me dio número de cuenta para que yo depositara, fue en algunas ocasiones y se los daba ahí y si no iba se los depositaba, pero contrato ya no hubo, dijo que me lo llevaría y nunca me lo llevo.

5.- ¿Que usted adeuda de rentas vencidas los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2022? Que sí.

Asimismo, al desahogarse la **prueba de declaración** de parte ofrecida a su cargo, tenemos que se le tuvo contestando en relación a la pregunta marcada con el numeral ocho, refirió:

“A LA OCTAVA.- QUE DIGA LA DECLARANTE QUE DESDE CUANDO NO LE DEPOSITA AL SR. [REDACTED], se califica de legal, respuesta.- Debe ser como desde septiembre del año dos mil veintiuno.

Es decir, como ya vimos, la demandada confiesa que se encuentra pendientes el pago de las rentas convenidas, confesión a la cual la suscrita le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos **396** y **400** del Código de Procedimientos Civiles para tener por acreditada tal circunstancia.

Sin que sea óbice para tal determinación el hecho de que la pasiva al producir su contestación al hecho *dos* haya manifestado que posterior a la fecha de vencimiento del contrato, continuo efectuando los pagos a la cuenta de [REDACTED] propiedad de la actora, con número [REDACTED], toda vez que no obra medio de convicción alguno con la cual logre corroborar que en dicha cuenta serian pagadas las rentas, pues aun y cuando se declaró confesa a la actora de las posiciones *quinta* y *octava* que tienen relación con que la actora le solicito que las rentas se continuaran pagando en dicha cuenta de la cual es titular; sin embargo, al desahogarse la prueba de **informe de autoridad** a cargo de [REDACTED], mediante oficio visible a foja 117 de actuaciones, se tuvo a dicha institución financiera

contestando su imposibilidad para desahogar todos los puntos que le fueron cuestionados, por manifestar que la cuenta [REDACTED] no se encuentra a nombre de [REDACTED], por pertenecer a un tercero ajeno a la litis; en consecuencia a dicho medio de convicción la suscrita le resta valor probatorio en términos del artículo 418 del Código de Procedimientos Civiles, y por lo tanto beneficia a la oferente.

Por su parte, obra también la prueba testimonial a cargo de [REDACTED], desahogada en audiencia de fecha quince de mayo de dos mil veintitrés, en la cual dicha testigo respondió a las preguntas y repreguntas formuladas, en lo que interesa a esta tema, lo siguiente:

"A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SI LA PARTE DEMANDADA HA CUMPLIDO CABALMENTE CON EL PAGO DEL ARRENDAMIENTO MATERIA DEL PRESENTE JUICIO, se califica de legal, respuesta.- Si;

A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SI TIENE CONOCIMIENTO QUE APARTE DE LA SEÑORA [REDACTED] EXISTE PERSONA DIVERSA QUE SE HAYA ENCARGADO DEL COBRO DEL ARRENDAMIENTO, se califica de legal, respuesta.- Si, los hijos de la señora;

A LA RAZÓN DE SU DICHO, la testigo sabe y le consta lo declarado por platicas con [REDACTED], **ella me lo ha comentado.**

REPREGUNTAS:

A LA PRIMERA CON LA PRIMERA DIRECTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO SABE QUE REALIZARON LAS PARTES EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, se califica de legal, contesto: Igual por platicas que comentamos, [REDACTED] y yo.-

A LA PRIMERA CON LA CUARTA DIRECTA.- QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO SABE QUE HA CUMPLIDO CABALMENTE CON EL PAGO, se califica de legal, contesto: Tambien platicando con ella con la señora [REDACTED], de pagar la renta.

Sin embargo, dicha probanza tampoco le beneficia a la oferente, toda vez que la testigo, aun cuando manifestó saber que la parte demandada este al corriente en el pago de las rentas convenidas, agregó que esto lo sabe por virtud de platicas que tuvo con la enjuiciada, es decir, porque ésta se lo comento, en consecuencia, nos encontramos ante la presencia de una testigo de oídas, a la que no le constan de manera directa los hechos sobre los que declara, por no haberlos presenciado, y por ende, la suscrita le resta valor probatorio a dicho testimonio, de conformidad con los artículos 413 y 418 de la Codificación Adjetiva Civil. Sirve de apoyo a lo anterior, además, la siguiente tesis que a la letra reza:

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga de que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, **como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos** los hechos sobre los que declaran **y no por inducción ni referencia de otras personas**; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. 1.8o.C.26 K. Amparo directo 564/98.-Josefina Gutiérrez viuda de Chong y Dora Iliana Chong Gutiérrez.-30 de junio de 1998.-Unanimidad de votos.-Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo.-Secretaría: Edith Alarcón Meixueiro. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo IX, Abril de 1999. Pág. 591. Tesis Aislada.

No existiendo diverso medio de prueba con el cual la demandada logre justificar encontrarse al corriente en el pago de las rentas, pues de la **presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones**, es decir, de las piezas procesales que integran el presente sumario, no se desprende recibo o comprobante de pago de donde se hayan realizado las supuestas transferencias a la cuenta que aduce pertenece a la parte actora y diversa a la designada en el contrato de arrendamiento que señala.

En ese orden, y como ya quedó advertido en párrafos que anteceden, la parte demandada -arrendataria- fue omisa en exhibir medios de convicción que acredite que las rentas que se reclaman en este juicio han sido cubiertas y por lo tanto, debe entenderse que esta no ha pagado a la actora el adeudo que se le reclama, relativas a 08 meses de renta correspondientes de agosto del 2021 a abril del 2022, siendo incuestionable que ha incumplido con el deber que le impone el artículo **2299**, fracción I, del Código Sustantivo Civil que indica: *"El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos."*

Consecuentemente, no cabe duda que la pasiva procesal incurrió en el incumplimiento de más de dos mensualidades; actualizándose así, el supuesto de procedencia del juicio de desahucio previsto en el párrafo primero del artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles que establece **"el juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta"**.

En vista de las circunstancias, se impone resolver que es procedente

la acción ejercida en la vía sumaria de desahucio por incumplimiento al pago de las mensualidades de renta, por cuya razón **procede condenar a [REDACTED] también conocida como [REDACTED] a desocupar y entregar el bien inmueble materia de este juicio a la arrendadora.**

Asimismo deberá condenarse a la enjuiciada al pago de las pensiones insolutas por los meses de agosto del 2021 a abril del 2022, a razón de la cantidad que fue pactada en el contrato base de la acción, es decir, de \$5,000.00 pesos (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) por renta mensual, haciendo un total de **08 meses** de rentas que arrojan la suma de **\$40,000.00 pesos** (cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional).

En lo concerniente al pago de las pensiones rentísticas que se lleguen a devengar en el futuro, es decir, posteriores a la última reclamada la cual consistió en el mes de abril de 2021, hasta la total desocupación del inmueble arrendado, resulta dable su condena, atento a lo dispuesto por el artículo **2303** del Código Civil, el cual reza: *"El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada"*, por lo tanto deberá condenarse a la demandada al pago de las rentas que se sigan generando por la cantidad de \$5,000.00 pesos (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) cada una, las cuales serán objeto de liquidación en ejecución de sentencia.

Si que sea obstáculo para esta determinación el hecho de que la parte demandada haya opuesto la excepción que denominó **falta de acción y de derecho** la cual hizo consistir en que: *"el multicitado contrato de arrendamiento ha cumplido con su fecha de vigencia, sin embargo la parte actora ha continuado recibiendo todas y cada una de las mensualidades por concepto del pago de arrendamiento, además que jamás requirió a la suscrita la entrega material del inmueble, motivo por el cual resulta procedente la figura de la tacita reconducción"*.

Sin embargo, dicha **excepción deviene improcedente** para atacar los elementos de la acción, tomando en consideración que en este sumario lo que se pretende es la desocupación del inmueble arrendado por impago, no por haberse cumplido el plazo señalado en el contrato, pues aun y cuando este feneció, no fue materia del debate que la parte arrendataria continuara ocupando el predio, sino que dejó de realizar el pago oportuno

de la renta pactada, lo cual ha sido previamente acreditado.

VII. Con fundamento en el artículo **478** del Código Adjetivo Civil, cuyo tenor dispone: *“Cuando durante el plazo fijado para el desahucio exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento, sin condenación en costas. Si el recibo presentado es de fecha posterior, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas”*; por lo tanto, se deberá condenar a **la parte demandada**, al pago de los gastos y costas causados por la tramitación de este juicio, al no haber cubierto las pensiones debidas durante el plazo fijado para el desahucio concedido el diecinueve de mayo del dos mil veintidós el cual le fue notificado el veintitrés de junio de dos mil veintidós.

VIII. Dado el incumplimiento al pago de más de dos mensualidades rentísticas por parte de la enjuiciada y toda vez que han transcurrido en su totalidad los veinte días concedidos para la desocupación voluntaria del inmueble, deberá ordenarse el lanzamiento a su costa a fin de que la parte actora, sea puesta en posesión material y jurídica de la casa habitación alquilada, materia de este juicio, procediendo el mismo ejecutor a embargar bienes propiedad de la parte demandada que alcancen a cubrir las pensiones insolutas, mismos bienes que se pondrán en depósito de la persona que bajo su responsabilidad designe la parte actora. En el entendido de que si al momento de la diligencia de lanzamiento se pagan o se comprueba haberse pagado o consignado las rentas adeudadas, se dará por terminada dicha diligencia.

IX. Por lo que hace a las diversas prestaciones reclamadas en los incisos **c)** y **d)** consistente en ordenar a la demandada el pago del 12% mensual sobre cada mensualidad vencida y no pagada, así como el adeudo por servicio de agua potable, no son de concederse las mismas toda vez que el juicio **Sumario de Desahucio**, es un juicio de **cognición limitada** que se refiere a la desocupación y entrega de un inmueble arrendado por incumplimiento en el pago de dos o más mensualidades de renta, acorde a lo dispuesto por el artículo **475** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que se deba condenar sobre prestaciones diversas o accesorias, por lo que se dejan a salvo los derechos de la parte actora para

que los haga valer en la vía y forma que legalmente corresponda.

X. Finalmente, a fin de dar cumplimiento a la reforma del artículo **118**, fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día nueve de diciembre del año dos mil diecinueve y que entró en vigor el día uno de enero del año dos mil veinte, la cual dispone lo siguiente:

“Artículo 118. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, además de efectuar los pagos de este impuesto, tendrán las siguientes obligaciones:

I.-...

II.-...

III. Expedir comprobantes fiscales por las contraprestaciones recibidas. **Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario en los que se condene al arrendatario al pago de las rentas vencidas, la autoridad judicial requerirá al acreedor que compruebe haber emitido los comprobantes fiscales a que se refiere esta fracción. En caso de que el acreedor no acredite haber emitido dichos comprobantes, la autoridad judicial deberá informar al Servicio de Administración Tributaria la omisión mencionada en un plazo máximo de 5 días contados a partir del vencimiento del plazo que la autoridad judicial haya otorgado al acreedor para cumplir el requerimiento. [...]**”

En consecuencia, requiérase al arrendador para que en el término de **cinco días** contados a partir del día siguiente a que cause ejecutoria esta sentencia definitiva, compruebe haber emitido los comprobantes fiscales a que se refiere el **artículo 118 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta**. En caso de que no dé cumplimiento infórmese de oficio al Servicio de Administración Tributaria dentro del plazo de cinco días siguientes al vencimiento del plazo concedido al arrendador, para los efectos legales correspondientes.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y, se;

RESUELVE

PRIMERO.- Ha procedido la vía **Sumaria de Desahucio**, donde la parte actora probó los hechos constitutivos de su acción y la demandada, no acreditó sus defensas y excepciones.

SEGUNDO.- Se condena a la parte demandada, a desocupar y entregar a la parte actora el inmueble dado en arrendamiento, ubicado en

calle [REDACTED] de esta ciudad.

TERCERO.- Se condena a la demandada a pagar a la actora la cantidad de **\$40,000.00 pesos (cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional)**, por concepto de 08 mensualidades de rentas vencidas, correspondientes a los meses de agosto del 2021 a abril del 2022 a razón de **\$5,000.00 pesos (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional)** cada una, mas las que se sigan venciendo, hasta la entrega material y jurídica del inmueble, las cuales eran objeto de liquidación en ejecución de sentencia.

CUARTO.- Se concede a la parte demandada el término de **CINCO DIAS**, para que cumpla voluntariamente con la condena impuesta en el resolutivo que antecede, el cual empezará a computarse al día siguiente en que cause ejecutoria la presente resolución.

QUINTO. En virtud de haber transcurrido el término de **veinte días** para la entrega y desocupación voluntaria del inmueble objeto de este juicio, proceda el C. Secretario Actuario de la Adscripción a lanzar a la demandada a su costa, y ponga a la parte actora en posesión material y jurídica de la casa habitación descrita en el resolutivo segundo que antecede, en el entendido de que si al momento de la diligencia de lanzamiento se pagan o se comprueba haberse pagado o consignado las rentas adeudadas en favor del actor, se dará por terminada dicha diligencia.

SEXTO. Se **requiere** a la parte actora para que en el término de **cinco días** contados a partir del día siguiente a que cause ejecutoria esta resolución, compruebe haber emitido los comprobantes fiscales a que se refiere el artículo 118 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. En caso de que no dé cumplimiento **infórmese de oficio** al Servicio de Administración Tributaria dentro del plazo de cinco días siguientes al vencimiento del plazo concedido a la arrendadora, para los efectos legales correspondientes.

SÉPTIMO.- Se condena a la pasiva procesal al pago de los gastos y costas a favor de la actora.

OCTAVO.- Se absuelve a la demandada de la prestación reclamada en el inciso **c) y d)** en atención a los razonamientos expuestos en el cuerpo de este fallo.

NOVENO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así definitivamente Juzgado lo resolvió y firma electrónicamente la **Juez Tercero de lo Civil, Licenciada Deborah Marilyn Méndez Murillo**, por ante el **Secretario de Acuerdos, Licenciado Pedro de Jesús Díaz Green**, que autoriza y da fe. Firma electrónica con fundamento en los artículos 1 fracciones I y II, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 12 y 13 del Reglamento para el uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

Exp. número 304/2022.- DMMM/nam.

En el número 14,825 del Boletín Judicial de fecha 09 de agosto de 2024, se hizo la publicación de ley. CONSTE.-