

JUZGADO CUARTO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A DIECIOCHO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

V I S T O S; para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **Expediente** número **316/2024**, relativo al Juicio **SUMARIO DE DESAHUCIO** promovido [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

R E S U L T A N D O:

1.- Que por escrito presentado el día veintiséis de abril de dos mil veinticuatro, compareció la **C.** [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **Sumaria de Desahucio** a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

"a).- Por la desocupación y entrega del inmueble motivo de arrendamiento, predios registrados como Lote número [REDACTED] Fracción [REDACTED] y Fracción [REDACTED] de la manzana [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] de esta Ciudad y con claves catastrales ***[REDACTED]-[REDACTED], con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados y ***[REDACTED]-[REDACTED], con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, ubicados en Avenida [REDACTED] y [REDACTED] ([REDACTED]) número [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] de esta Ciudad de Mexicali, por falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de septiembre de 2018 a la fecha, más los que se sigan venciendo del presente año hasta la total y terminación del presente juicio.

b).- Como consecuencia del impago referido en el inciso que antecede la suma de \$ [REDACTED] m.n. ([REDACTED] pesos **16/100 Moneda Nacional**) que resulta de adeudar las siguientes cantidades:

c).- La cantidad de \$ [REDACTED] m.n. ([REDACTED] **Pesos 00/100 Moneda Nacional**) ya incluye el impuesto al valor agregado, monto calculado sobre el importe de cada una de las mensualidades insolutas a razón de \$ [REDACTED] m.n. (**ocho mil quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional**) ya incluye el impuesto al valor agregado mensual, por lo que corresponde al año 2018.

d).- La suma de \$ [REDACTED] m.n. ([REDACTED] **Pesos 00/100 Moneda Nacional**) ya incluye el impuesto al valor agregado, monto calculado sobre el importe de cada una de las mensualidades insolutas a razón de \$ [REDACTED] m.n. ([REDACTED] **Pesos 00/100 Moneda Nacional**) ya incluye el impuesto al valor agregado Mensual, por lo que corresponde al año 2019.

e).- La cantidad de \$ [REDACTED] m.n. ([REDACTED])

[REDACTED] **Pesos 00/100 Moneda Nacional)** ya incluye el impuesto al valor agregado, monto calculado sobre el importe de cada una de las mensualidades insolutas a razón de \$ [REDACTED] m.n. ([REDACTED])
[REDACTED] **Pesos 00/100 Moneda Nacional)** ya incluye el impuesto al valor agregado mensual, por lo que corresponde al año 2020.

f).- La cantidad de \$ [REDACTED] m.n. ([REDACTED])
[REDACTED] **Pesos 00/100 Moneda Nacional)** ya incluye el impuesto al valor agregado, monto calculado sobre el importe de cada una de las mensualidades insolutas a razón de \$ [REDACTED] m.n. ([REDACTED])
[REDACTED] **(sic) Pesos 50/100 Moneda Nacional)** ya incluye el impuesto al valor agregado mensual, por lo que corresponde al año 2021.

g).- La suma de \$ [REDACTED] m.n. ([REDACTED])
[REDACTED] **pesos 20/100 Moneda Nacional)** ya incluye el impuesto al valor agregado, monto calculado sobre el importe de cada una de las mensualidades insolutas a razón de \$ [REDACTED] m.n. ([REDACTED])
[REDACTED] **pesos 85/100 Moneda Nacional)** ya incluye el impuesto al valor agregado mensual, por lo que corresponde al año 2022.

h).- La cantidad de \$ [REDACTED] m.n. ([REDACTED])
[REDACTED] **pesos 96/100 Moneda Nacional)** ya incluye el impuesto al valor agregado, monto calculado sobre el importe de cada una de las mensualidades insolutas a razón de \$ [REDACTED] m.n. ([REDACTED])
[REDACTED] **Pesos 33/100 Moneda Nacional)** ya incluye el impuesto al valor agregado mensual, por lo que corresponde al año 2023, reclamando de igual forma el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación del bien motivo de arrendamiento, además se reclama el interés moratorio legal anual fijado por el Banco de México respecto de las rentas adeudadas a partir de la fecha en que el demandado incumplió con lo pactado en el contrato base de la acción.

i).- Por el pago de los gastos y costas que se generen en el presente juicio.

j).- Por las demás consecuencias legales e inherentes.

Manifestó como hechos los contenidos en su escrito inicial de demanda, ofreció las pruebas de su intención, invocó los preceptos legales que consideró aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Se admitió la demanda por auto de fecha tres de mayo de dos mil veinticuatro (fojas 14 a 16), ordenándose requerir a la parte demandada para que en el acto de la diligencia justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le previniera para que dentro del término de ley desocupara el bien arrendado, igualmente se ordenó emplazarle para que en el término de cinco días compareciera a oponer las excepciones que tuviere; cuestión que se

cumplimentó, tal y como se advierte del razonamiento actuarial visible a fojas 30 y 31 del sumario.

Por auto pronunciado en fecha veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro, se le declaró la rebeldía correspondiente al demandado [REDACTED], al no haber comparecido a dar contestación a la demanda entablada en su contra, teniéndosele por presuntivamente confeso de los hechos que como propios se le atribuyen en la demanda, ordenando que las posteriores notificaciones que a su parte recaigan dentro del procedimiento, se le realicen mediante Boletín Judicial conforme al artículo 623 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que siendo el momento procesal oportuno, por auto de tres de octubre de dos mil veinticuatro, se citó a las partes para oír la Sentencia Definitiva, la cual ha llegado el momento de pronunciar, y;

CONSIDERANDOS:

I.- Que los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: *"...Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."*; *"...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones..."*.

II.- Entonces, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales citados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la siguiente jurisprudencia que se comparte, con número de registro digital 2007621, de la décima época, pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto:

DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.

*Si bien los artículos **10. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, así como el diverso **25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos**, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia -acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.*

Amparo directo en revisión 1131/2012. Anastasio Zaragoza Rojas y otros. 5 de septiembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Luis María Aguilar Morales, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 4066/2013. José Luis Sánchez Carreón. 22 de enero de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Enrique Sumuano Cancino.

Amparo directo en revisión 1168/2014. Chileros, S. de P.R. de R.L. 14 de mayo de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente

Alberto Pérez Dayán. Secretario: Jorge Antonio Medina Gaona.

Amparo directo en revisión 1769/2014. María Remedios Díaz Oliva. 13 de agosto de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretario: Aurelio Damián Magaña.

Amparo directo en revisión 2278/2014. TV [REDACTED], S.A.B. de C.V. 27 de agosto de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales; votó con salvedad Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretaria: Georgina Laso de la Vega Romero.

Tesis de jurisprudencia 98/2014 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de septiembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de octubre de 2014 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de octubre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

En correspondencia con la jurisprudencia citada, debemos señalar lo siguiente:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es *competente* para conocer el presente negocio, así como

para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 Fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; así como lo establecido en el contrato base de la acción, y por lo que respecta a las parte contendientes, se encuentran legitimadas en la causa, activa y pasivamente en virtud de la exhibición del contrato original de arrendamiento, base de la acción, por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídico procesal* quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste Órgano Jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la contestación de demanda del pasivo procesal y que la vía procesal seleccionada por el enjuiciante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir sin introducir elementos ajenos a la Litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada al demandado.- Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma

que a la letra reza:

SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.

Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutivos de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 127/89. Rafael Teyssier Flores y otro. 23 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 539/91. Alfonso Hernández Valdez. 7 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 520/2000. Asesoría y Servicios Ecológicos de Puebla, S.A. de C.V. 18 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo en revisión 387/2001. Heriberto Romero Sánchez y otro. 8 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo en revisión 395/2007. 25 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Crispín Sánchez Zepeda.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PERSONAL DE DESAHUCIO.-

Constituyen la premisa mayor del controvertido en cuestión, los **artículos 2272, 2280, 2299, 2301, 2303 del Código Civil del Estado de Baja California**, los cuales en lo que interesa estatuyen respectivamente: 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...";** Artículo 2280 **"... El arrendamiento debe otorgarse por escrito";** Artículo 2299 **"... Fracción I.- El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos...";** ARTICULO 2301.- **"... La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario...";** ARTICULO 2303.- **"... El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que se entregue la cosa arrendada...";** así también el ARTICULO 475 del Código de Procedimientos Civiles en vigor establece que **"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... "**

Efectivamente, del estudio de la procedencia de la acción personal de desahucio que es sometido a la potestad de este Órgano Jurisdiccional, tiene su fundamento en el artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California y que tratándose de un juicio de desocupación y pago de rentas como en la especie ocurre, los elementos constitutivos de la acción en análisis son los siguiente:

a).- La existencia del contrato de arrendamiento;

b).- El vencimiento del plazo de pago; y

c).- La falta de pago de dos o más rentas estipuladas en el contrato base que celebran arrendador y arrendatario.-

Resultando aplicable el siguiente Precedente Judicial de la Quinta Época, emitido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, del Tomo CXXVII, Pagina: 1019. Mismo que a la letra reza:

DESAHUCIO, NO ES NE**SARIO ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL BIEN ARRENDADO PARA PRO**DENCIA DE ACCION DE.

*No tratándose de un juicio reivindicatorio sino de desocupación y pago de rentas, no se debe examinar si el actor tiene carácter de propietario, porque la causa de la acción está constituida por los elementos siguientes: **EXISTENCIA DEL CONTRATO, VENCIMIENTO DEL PLAZO, FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS ESTIPULADAS**, etcétera; mas no por la calidad de propietarios que pudiera tener el arrendador, pues la acción de desocupación por derivar de un contrato de arrendamiento no es real sino que pertenece a la categoría de las acciones personales. Ahora bien, si apartándose de estas consideraciones se califica la eficacia probatoria del documento exhibido por la parte demandada para determinar que el actor no es propietario del bien arrendado, la sentencia reclamada no es violatoria de garantías, si se sustenta en la consideración de que el actor no acreditó su acción de desocupación y pago de rentas por no haber allegado prueba alguna para comprobar la existencia del contrato de arrendamiento.*

V.- Precisados los elementos de acción y partiendo de la premisa mayor constituida por los dispositivos legales y elementos normativos antes invocados y vistas las constancias procesales integrantes del negocio en examen, se deduce que la parte activa procesal ciertamente si acreditó los elementos constitutivos de su acción, tal y como se evidencia a continuación.

El activo procesal para justificar el **primer elemento** de la acción deducida, manifestó lo siguiente en el **HECHO 1** de su petición:

*"En fecha 01 de septiembre de 2017 celebré en mi calidad de ARRENDADORA, contrato de arrendamiento con el SR. [REDACTED] como ARRENDATARIO, el cual tuvo por objeto los predios registrados como Lote número [REDACTED] Fracción [REDACTED] y Fracción [REDACTED] de la manzana [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] de esta Ciudad y con claves catastrales ***[REDACTED]-[REDACTED], con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados y ***[REDACTED]-[REDACTED], con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, ubicados en Avenida [REDACTED] y [REDACTED] ([REDACTED]) número [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] de esta Ciudad de Mexicali, bien que por acuerdo de las partes se destinaría única y exclusivamente para uso comercial."*

Para justificar la existencia de la relación personal de arrendamiento, la accionante exhibió la Escritura Pública Número [REDACTED], Volumen [REDACTED] de fecha siete de marzo de dos mil veinticuatro, que contiene copia certificada de la ratificación del contrato de Arrendamiento efectuada ante la fe de la Notaria Pública Número Cuatro de esta ciudad, por [REDACTED] en su carácter de Arrendatario, [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], como testigos de asistencia, quienes ratificaron ante dicho fedatario el contrato privado de arrendamiento de fecha uno de septiembre de dos mil diecisiete, respecto del inmueble identificado como lote siete Fracción [REDACTED] y Fracción [REDACTED] ambas de la manzana [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados y [REDACTED] metros cuadrados, fojas 5 a 13 de los autos.

Documento que no fue objetado por la parte demandada en cuanto a su contenido y autenticidad, por lo que, en tal virtud la documental adquiere valor probatorio pleno en los términos del artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en ese sentido, se tiene por acreditada la existencia y celebración del contrato de arrendamiento base de la acción, **con lo que se tiene por acreditado el primer elemento de la acción que nos ocupa.**

Por lo que hace al segundo elemento de la acción consistente en **el vencimiento del plazo del pago**, tenemos que la accionante en el **HECHO 2** de su escrito de demanda, manifiesta lo siguiente:

“Entre otras condiciones en el contrato base de la acción se estipuló un término de vigencia del contrato por el plazo de CUATRO AÑOS, empezando a partir del **01 de septiembre del año 2017** terminando el día **01 de septiembre de 2021**, según se desprende de la **Cláusula CUARTA**, asimismo pactamos en la misma clausula, un pago de renta equivalente a \$ [REDACTED] **m.n. (Ocho Mil Quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional)** mensuales incluyendo el impuesto al valor agregado por el primer año, con un incremento anual de 10% quedando los subsecuentes años de la siguiente manera, \$ [REDACTED] **M.N. ([REDACTED] Pesos 00/100 Moneda Nacional)** mensuales incluyendo el impuesto al valor agregado por el segundo año, \$ [REDACTED] **m.n. ([REDACTED] Pesos 00/100 Moneda Nacional)** mensuales incluyendo el impuesto al valor agregado por el tercer año y \$ [REDACTED] **m.n. (once mil trescientos trece pesos 50/100 Moneda Nacional)** mensuales incluyendo el impuesto al valor agregado por el cuarto año, \$ [REDACTED] **m.n. ([REDACTED] pesos 00/100 m.n.)** mensuales por el quinto año monto que ya incluye el impuesto al valor agregado, \$ [REDACTED] (**[REDACTED] pesos 33/100 m.n.)** mensuales por el sexto año monto que ya incluye el impuesto al valor agregado pagaderos en forma mensual los días 01 de cada mes, en el mismo domicilio de los predios arrendados, sita en Avenida [REDACTED] y [REDACTED] ([REDACTED]) número [REDACTED] de la Colonia [REDACTED] de esta ciudad de Mexicali, según se desprende del contrato base de la acción (**Cláusula Tercera**).

Lo que se corrobora del contenido del contrato base de la acción, específicamente de las **Cláusulas Primera y Tercera**, en las cuales se estipuló por las partes la duración del mismo, del cual se advierte que al haber sido celebrado por el término de cuatro años, por lo que a la fecha de presentación de la demanda, **no** se encontraba vigente entre las partes, y resultando en consecuencia exigibles las clausulas a las que se obligaron los contratantes, máxime que el emplazamiento hace las veces de interpelación judicial de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 260 Fracción IV del Enjuiciamiento Civil, **en consecuencia se acredita el elemento de la acción en análisis**, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 408 y 412 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad.

VI.- En relación al tercero y último de los elementos de la acción deducida, consistente en **la falta de pago de dos o más rentas estipuladas en el contrato base que celebran arrendador y arrendatario**, la parte actora manifiesta en su ocurso inicial que la pasivo procesal y deudor no ha realizado el pago de las mensualidades correspondientes a **las rentas mensuales de los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023, en que incurrió en mora y que**

dejo de pagar las pensiones rentísticas que se reclaman a la fecha de la presentación de la demanda.

Atendiendo a que el juicio que nos ocupa, la sola existencia de la relación contractual de arrendamiento es prueba fehaciente de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas; por lo que encontrándose demostrada dicha relación contractual y, por tratarse además de un hecho negativo, conforme a lo dispuesto por el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles, corresponde a la parte demandada la carga de la prueba de demostrar que no se encuentra en el supuesto de incumplimiento o falta de pago de las rentas generadas sobre el inmueble.

Lo anterior tiene sustento en la siguiente jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.

El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 8/89. Santos Medina Morales y coagraviados. 7 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo directo 412/89. Raúl Juárez Morales. 14 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 24/90. El Futuro del Vestido, S. A. de C.V. y otro. 31 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 54/90. Bárbara Gómez Rodríguez. 14 de febrero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.

Amparo directo 189/91. María de los Ángeles Castillo Reyes. 8 de mayo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

De las declaraciones antes vertidas, se desprende que la parte

demandada incurrió en falta de pago de las pensiones rentísticas, argumentando que la relación contractual deriva de diverso contrato, denunciando falsedad en el base de acción; defensas y excepciones que no fueron probadas en autos por el pasivo procesal al haberse decretado desiertas las pruebas ofrecidas de su parte, atento a lo dispuesto en el artículo 277 del código procesal civil.

Adminiculada con la Confesión ficta de la demanda al no haber comparecido a dar contestación a la misma.

VII.- Entonces al haberse pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción, un precio cierto y época de pago, así como que las partes fijaron como fecha o día de pago para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario el día y fecha ahí establecido, en consecuencia sería tal día exigible su cobro, obligación de pago que se hizo exigible al enjuiciado por el mero transcurso del tiempo en los términos de los artículos 1828 y 1829 del Código Civil del Estado y al ser las rentas reclamadas de fecha posterior a la celebración del contrato y antes de la presentación de la demanda; acreditándose así la exigibilidad de la obligación contraída, **actualizándose así el vencimiento del plazo**; siendo importante destacar que en el caso en estudio, esto es, cuando se ejercita la acción de desahucio, el inquilino, se constituye en mora en el acto procesal del requerimiento y emplazamiento, pues el artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado prevé que es durante la realización del emplazamiento a juicio en donde debe hacerse ese requerimiento al señalar que el Juez ***"mandara requerir al arrendatario para que, en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas"***, de lo que se sigue que la constitución de la mora es concomitante y se actualiza con el requerimiento que se haga en este tipo de diligencia, pues se constituyó en mora la parte demandada, al momento en que fue requerido en la diligencia judicial de fecha ocho de agosto de dos mil veinticuatro, fojas 30 y 31 de autos, por ende la

mora en autos a cargo del deudor y hoy demandado quedó debidamente justificada.- Máxime que el pasivo procesal no acreditó la imposibilidad o disminución de sus posibilidades para cumplir con el pago de rentas.- Al respecto se citan como aplicables los siguientes Precedentes Judiciales que a la letra rezan respectivamente:

DESAHUCIO, JUICIO ESPECIAL DE. LA CONSTITUCIÓN EN MORA SE ACTUALIZA CON EL REQUERIMIENTO DE PAGO QUE SE HAGA EN EL EMPLAZAMIENTO, AUN CUANDO NO SE HAYA SEÑALADO DOMICILIO PARA ELLO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).

En tratándose de los contratos de arrendamiento en los que no se estipuló lugar para el pago de la renta, se surte la regla general de que el requerimiento para la constitución en mora debe ser previo al ejercicio de la acción que se intente, como por ejemplo, la de rescisión; sin embargo, tal regla es inaplicable en el caso en que se deduce la acción de desahucio, en tanto que el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua prevé que es durante la realización del emplazamiento a juicio en donde debe hacerse ese requerimiento, al señalar que el Juez "mandará requerir al arrendatario para que, en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas", de lo que se sigue que la constitución de la mora es concomitante y se actualiza con el requerimiento que se haga en ese tipo de diligencia, aun cuando no se haya señalado domicilio para el pago.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

XVII.1o.C.T.34 C

Amparo directo 720/2003. Verónica Ramírez Méndez. 11 de diciembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Ignacio Rosas González. Secretario: José Luis Estrada Amaya.

Instancia: *Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIX, Marzo de 2004. Pág. 1548. **Tesis Aislada.***

ARRENDAMIENTO. EL EMPLAZAMIENTO HECHO EN UN JUICIO DE DESAHUCIO EQUIVALE A UN COBRO DE RENTAS.

Con independencia de que el arrendador no ocurra al domicilio del arrendatario a cobrar el importe de las rentas, éstas deben cubrirse a virtud del emplazamiento hecho en el juicio de desahucio respectivo, el cual equivale a un cobro de rentas hecho en el propio domicilio del inquilino con la intervención de un funcionario público, como lo es el actuario del juzgado que lleve a cabo la diligencia.

*TER**R TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.*

T.C.

Amparo directo 733/90. María de la Cruz Bedolla Moreno. 16 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Ángel Mandujano Gordillo. Secretaria: Julieta María Elena Anguas Carrasco.

Instancia: *Tribunales Colegiados de Circuito.* **Fuente:** *Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VIII, Julio de 1991. Pág. 129.* **Tesis Aislada.**

VIII.- En razón de lo antes expuesto, y ante lo procedente de la acción y debido a que la parte enjuiciada, no demostró sus excepciones, **la parte actora sí demostró los hechos constitutivos de su acción de desahucio**, en consecuencia y una vez que cause ejecutoria esta resolución, deberá proceder la C. Secretaria Actuarial de la Adscripción a dar posesión jurídica del bien inmueble materia del contrato fundatorio de la acción; además se deberá de condenar a la parte demandada al pago de las rentas insolutas correspondiente a las mensualidades de los años 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023, más las que se sigan generando, hasta que se ponga en posesión a la parte del inmueble materia de la litis.

Cantidad que deberá de justificarse y cuantificarse en el incidente de ejecución de sentencia respectivo, toda vez que la parte actora reclama en su escrito inicial de demanda hasta la presentación de la misma.

IX.- En otro orden de ideas y con fundamento en el artículo 141 Fracción I del Código de Procedimientos Civiles se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas del presente juicio, mismos que se justifiquen y regulen conforme a derecho.

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 1, 2, 29, 44, 55, 81, 141, 144, 157, 267, 274, 277, 280, 285, 292, 329, 418, 475, 480 y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- La parte actora [REDACTED], probó su acción de desahucio ejercitada, en donde la parte demandada

[REDACTED], no contestó la demanda.

SEGUNDO.- Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED], a **desocupar y entregar el inmueble ubicado en Avenida [REDACTED] número [REDACTED], Fraccionamiento [REDACTED]**, de esta Ciudad.

TERRO.-** Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] a pagar en favor de [REDACTED], las rentas insolutas, correspondientes a las mensualidades correspondientes a los años **2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023**, más las que se sigan generando hasta que se ponga en posesión del inmueble a la parte actora, a razón de las cantidades que liquida en su escrito de demanda.

CUARTO.- Se condena a [REDACTED], al pago de los gastos y costas originados con la tramitación del presente juicio, mismas que se regulen y justifiquen conforme a derecho.

QUINTO.- Se concede el término de **CINCO DIAS** al demandado [REDACTED], para que cumpla voluntariamente con la sentencia impuesta.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-

Así lo resolvió definitivamente y firma electrónicamente el C. Juez Cuarto de lo Civil, **Licenciada HERMAN CRUZ ALVAREZ VILLARELLO**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada EVANGELINA FIGUEROA ZAZUETA**, 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.

Exp. Núm. 0316/2024-1 SUM. DESH. [REDACTED] VS. [REDACTED]

SENTENCIA DEFINITIVA

-ACTUARIO OFICIO

HCAV/EBR/Cande

EN EL NÚMERO _____ DEL BOLETIN
JUDICIAL DE FECHA _____ SE HIZO
LA PUBLICACIÓN DE LEY. CONSTE.
EN _____ A LAS DO** HORAS SURTIO EFECTOS LA
NOTIFICACION ANTERIOR PUBLICADA EN EL
NUMERO _____ DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA _____
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 Trigesimo 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