

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.**

**V I S T O S**, para dictar Sentencia Definitiva, los autos del expediente número **1049/2024**, relativo al Juicio **SUMARIO DE DESAHUCIO**, promovido por [REDACTED] también conocida como [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 junio de dos mil veinticuatro compareció ante la presencia judicial [REDACTED] también conocida como [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **SUMARIA DE DESAHUCIO** a [REDACTED] por las siguientes prestaciones: "...**a)** La desocupación, la entrega real, material y jurídica del inmueble arrendado e identificado como LOCAL COMERCIAL, ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], EN TIJUANA B.C. CÓDIGO POSTAL [REDACTED] y que se encuentra dentro del centro comercial denominado "[REDACTED]". **b)** El pago de las **PENSIONES RENTÍSTICAS VENCIDAS Y NO PAGADAS** correspondientes a los meses de Rentas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre todos correspondientes al año 2021; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre todos correspondientes al año 2022; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre todos correspondientes al año 2023; y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio todos correspondientes al año 2024, así como las rentas que causen hasta a total desocupación y entrega de la localidad arrendada, con el correspondiente incremento cada 12 meses conforme al índice de los precios al consumidor que en este renglón de alquiler de inmuebles y para la región de Tijuana, B.C. que señale el banco de México, así como las rentas que se causen hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada. **c)** El pago de gastos y costas que el presente juicio origine...". Fundó su demanda en la relación de hechos y Preceptos Legales que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de estilo.

2. Habiendo incorporado el activo procesal los documentos en los cuales funda su derecho, mediante auto de fecha veintisiete de junio de dos mil veinticuatro fue admitida la instancia en la vía y forma propuestas ordenándose emplazar al demandado [REDACTED] [REDACTED], en los términos de ley, para que justificaran encontrarse al corriente en el pago de sus rentas y no habiéndolo justificado se les previno para que en un término de **CUARENTA DÍAS** desocuparan el inmueble arrendado materia del presente juicio, apercibidos de **lanzamiento** en caso de no desocuparlo y fueron emplazados legalmente mediante diligencia llevada a cabo en fecha tres de septiembre de dos mil veinticuatro. Dentro del término de ley la parte demandada no comparecieron a juicio a oponer excepciones; por lo que a petición de la parte actora se le acusó la correspondiente rebeldía procesal en qué incurrieron y se citó a las partes para oír la correspondiente **sentencia definitiva**, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

## **C O N S I D E R A N D O S :**

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

II. **ESTUDIO DE LA ACCIÓN DE DESAHUCIO.** Constituyen la premisa mayor del controvertido en cuestión, los artículos 2272, 2280, 2299, 2301, 2303, del Código Civil vigente, 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 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...**", Artículo 2301. "**...La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario...**", Artículo 2303. "**...El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día**

**que se entregue la cosa arrendada...".** Así también el Artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles del Estado estatuye: **"...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 y que tratándose de un juicio de desocupación y pago de rentas como en la especie ocurre, los elementos de la acción está constituida por los siguientes: **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 básico que celebran arrendador y arrendatario. Resultando aplicable la siguiente tesis de la Quinta Época, emitida 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, Página: 1019, misma que a la letra reza:

**DESAHUCIO, NO ES NECESARIO ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL BIEN ARRENDADO PARA PROCEDENCIA DE ACCIÓN 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.*  
*Amparo directo 2519/55. Eduardo Ventura. 22 de marzo de 1956. Cinco votos. Ponente: Gilberto Valenzuela.*

En este orden de ideas, tomando como base lógica y jurídica la premisa mayor constituida por los dispositivos legales y elementos normativos invocados en los Considerandos I, II y III precedentes, y vistas las constancias procesales integrantes del negocio en examen, se deduce que la parte activa procesal, ciertamente acreditó los elementos constitutivos de su acción, tal y como se evidencia a continuación.

Así tenemos que la parte actora en sus hechos para acreditar el primer elemento consistente en la **existencia del contrato de**

**arrendamiento**, señaló lo siguiente: "...**PRIMERO**.- Como se acredita con el Contrato... que es documento base de la acción y que como ANEXO "1" se acompaña a la presente demanda... la suscrita actora demandando [REDACTED] en carácter de arrendatario, respecto del INMUEBLE identificado como LOCAL COMERCIAL ubicado en [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], EN TIJUANA B.C. CÓDIGO POSTAL [REDACTED] y que se encuentra dentro del centro comercial denominado "[REDACTED]". Destinado para uso exclusivo de LOCAL COMERCIAL y venta de ALIMENTOS Y BEBIDAS (pactado entre las partes en su cláusula primera y décima segunda). **SEGUNDO**.- Respecto del contrato base de la acción descrito en el numeral anterior del presente capítulo de hechos, la parte demandada se obligó a cumplir las siguientes obligaciones: En la Cláusula Segunda, se pactó expresamente que la duración del presente contrato sería por un término de 12 meses, obligatorio para ambas partes, comenzando éste término a correr a partir del 1ro de marzo de 2020 y finalizado el 28 de febrero de 2021. Sin embargo una vez llegada dicha fecha las partes continuamos con el arrendamiento por lo que operó la tácita reconducción y el contrato se volvió por tiempo indefinido. En la Cláusula Tercera de dicho contrato, el arrendatario se obligó al pago de la renta mensual por la cantidad de \$600.00 (Seiscientos Dólares moneda americana 00/100) más el Impuesto al Valor Agregado, por el uso y goce temporal del inmueble antes referido, en este mismo capítulo de hechos; cantidad que se obligó a pagar de manera adelantada los días 1 de cada mes. Así mismo se pactó en el mismo clausulado que cada 12 meses el precio de la renta tendría un incremento de acuerdo al índice de precios al consumidor en el renglón de alquiler de inmuebles para la región de Tijuana, B.C. que señale el Banco de México para el semestre inmediato anterior...".

III. Para acreditar lo anterior, la parte actora exhibió la **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de arrendamiento de fecha cinco de marzo de dos mil veinte, que celebraron por una parte [REDACTED], en su calidad de arrendadora, y por la otra parte [REDACTED] como arrendatario, respecto del Local Comercial ubicado en Avenida [REDACTED], número [REDACTED]



*presente capítulo de hechos de éste escrito inicial de demanda son las siguientes a) Rentas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre todos correspondientes al año 2021; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre diciembre todos correspondientes al año 2022; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre todos correspondientes al año 2023; y enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio todos correspondientes al año 2024...".*

De una lectura de la documental privada consistente en el contrato básico de arrendamiento, se advierte de su contenido que las partes pactaron un precio cierto y época de su pago, que las partes fijaron como fecha o día de pago para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario los días primero de cada mes en la forma mencionada, en consecuencia sería tal día exigible su cobro; obligación de pago que se hizo exigible a el enjuiciado por el mero transcurso del tiempo en los términos de los artículos 1828 y 1829 del Código Civil.

Asimismo la parte actora manifiesta que la parte demandada le adeuda las pensiones rentísticas del inmueble de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre correspondientes al año dos mil veintiuno; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre correspondientes al año dos mil veintidós; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre correspondientes al año dos mil veintitrés y enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio correspondientes al año dos mil veinticuatro, adeudando por cada mes de renta la cantidad de **\$600.00 dólares (SEISCIENTOS DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**; peticionando además las mensualidades rentísticas que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio y hasta el momento que se verifique la desocupación y entrega del inmueble arrendado; y toda vez que el más alto Tribunal de nuestro país, ha señalado que la carga de la prueba de pago o

cumplimiento de una obligación corresponde al deudor y no al accionante, como lo establece la siguiente Ejecutoria Jurisprudencial de la Sexta Época, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Apéndice de 1995 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: IV, Parte SCJN Tesis: 305, Página: 205, misma que a la letra reza:

**PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*

Sexta Época:

*Amparo directo 3174/58. Jorge Sayeg K. 9 de enero de 1959. Cinco votos*

*Amparo directo 2020/58. Castro Osnaya. 16 de enero de 1959. Cinco votos.*

*Amparo directo 5381/57. Tomás Kasuski. 30 de abril de 1959. Cinco votos.*

*Amparo directo 7100/58. Raquel Anaya vda. de Serrano. 12 de junio de 1959.*

*Mayoría de cuatro votos.*

*Amparo directo 2118/62. Luz García Lares, suc. de. 25 de febrero de 1963.*

*Cinco votos.*

Y con relación a las mensualidades de renta adeudadas, no existe prueba en autos de parte de la pasiva procesal, tendiente a acreditar el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, no obstante tener la carga probatoria de así hacerlo, dándose así el supuesto normativo que tutela el artículo 475 del Código Adjetivo Civil que dice: “...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 consecuencia deberá tenerse por acreditados los dos elementos de la acción de desahucio en estudio.

En razón de lo antes expuesto, y dado la rebeldía en que incurrió la parte pasivo procesal al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, esta Juzgadora arriba a la conclusión de que la parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción de desahucio, en consecuencia, se debe **condenar** a [REDACTED] a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento y en caso de oposición, proceda el funcionario executor al lanzamiento y desocupación de dicho bien, y hecho que sea proceda a poner en posesión material y jurídica a la parte actora del multicitado inmueble; así como al pago de la cantidad correspondiente a la rentas de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre correspondientes al año dos mil veintiuno;

enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre correspondientes al año dos mil veintidós; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre correspondientes al año dos mil veintitrés y enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio correspondientes al año dos mil veinticuatro, adeudando por cada mes de renta la cantidad de **\$600.00 dólares (SEISCIENTOS DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)** en forma mensual más el correspondiente incremento por cada doce meses conforme al índice de Precios al Consumidor que en el renglón de alquiler de inmuebles y para la Región de Tijuana, Baja California, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2273 del Código Civil.

**IV. COSTAS.** 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 que se originen en el presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado con apoyo además, en lo preceptuado por los artículos 475, 476, 477, 480, 490 y 498 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

## **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.** Ha sido procedente la vía **SUMARIA DE DESAHUCIO** seguida en este Juicio, en el que la parte actora [REDACTED] también conocida como [REDACTED] probó los hechos constitutivos de su acción ejercitada en contra de [REDACTED] en rebeldía de éstos.

**SEGUNDO.** En consecuencia, se **CONDENA** a [REDACTED] a desocupar y entregar a la parte actora el Local Comercial ubicado en Avenida [REDACTED], número [REDACTED], [REDACTED] de esta ciudad.

**TERCERO.** Se condena a [REDACTED] a pagar a favor de la parte actora la cantidad correspondiente a la rentas de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre correspondientes al año dos mil veintiuno; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y

diciembre correspondientes al año dos mil veintidós; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre correspondientes al año dos mil veintitrés y enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio correspondientes al año dos mil veinticuatro, adeudando por cada mes de renta la cantidad de **\$600.00 dólares (SEISCIENTOS DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)** mensuales, más el correspondiente incremento por cada doce meses conforme al índice de Precios al Consumidor que en el renglón de alquiler de inmuebles y para la Región de Tijuana, Baja California, hasta la total desocupación del inmueble dado en arrendamiento; con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2273 del Código Civil.

**CUARTO.** Una vez que transcurra el término previsto por el artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles, deberán turnarse los autos a la Secretaria Actuarial de la adscripción para que proceda a efectuar el lanzamiento respectivo y le dé a la parte actora la posesión material y jurídica de los inmuebles objeto del arrendamiento; en el entendido de que si en el momento de la diligencia de lanzamiento se paga o se comprueba haberse pagado o consignado las rentas adeudadas, se dará por terminada dicha diligencia, de conformidad con el artículo 477 del Código Procesal de la materia.

**QUINTO.** Se condena a la parte demandada [REDACTED] al pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio.

**SEXTO.** Se concede a la parte demandada un término de **CINCO DÍAS** hábiles contados a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, a fin de dar cumplimiento al pago del numerario condenado en el punto tercero de los presentes resolutivos.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente la **Jueza Cuarto de lo Civil ROMINA RUVALCABA FIGUEROA**, ante su **Secretaria de Acuerdos KARLA GUADALUPE ARCE MIRANDA**, 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.

RRF/xpad

En el número **14899** del Boletín Judicial de fecha **27 de Noviembre de 2024** se hizo la publicación de Ley. **CONSTE.**