

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTINUEVE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

**V I S T O S**, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número [REDACTED] relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

## **R E S U L T A N D O**

Por escrito presentado en fecha veintiséis de julio de dos mil veintitrés, ante Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia Civil y turnado a este Juzgado, compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** a [REDACTED] por las siguientes prestaciones:

A).- La **RESCISIÓN** del contrato de arrendamiento con opción a compra, que celebramos respecto del [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, con superficie total de [REDACTED] metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias; AL NORTE EN [REDACTED], AL SUR EN [REDACTED], AL ESTE [REDACTED] Y AL OESTE [REDACTED], de fecha [REDACTED], aclarando que BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, manifiesto que el contrato basal se señaló como fecha de celebración el [REDACTED], lo anterior por un error involuntario de las partes ya que este contrato NOVO, diversos contratos hechos con anterioridad al [REDACTED], como se estableció en la declaración I, segundo párrafo, por parte del arrendatario y promitente comprador, por lo que se insiste que el contrato que nos ocupa se celebró el [REDACTED], tal y como les consta al demandado y a testigos dignos de fe, que se encontraban presentes al momento de la celebración de dicho contrato, como fueron las señoras [REDACTED], entre otras personas, mismas que oportunamente rendirán su testimonio.

b).- La **DESOCUPACIÓN Y ENTREGA** del inmueble de dicho contrato, con sus frutos y acciones.

c).- El **PAGO DE LAS RENTAS** generadas del día [REDACTED], a razón de \$ [REDACTED]), conforme a lo pactado en la cláusula SEGUNDA, del contrato base de la acción y que la demandada dejó de cubrir, incumpliendo con lo establecido en las cláusulas segunda y tercera del referido contrato.

d).- El **PAGO DE GASTOS Y COSTAS** que el presente juicio origine.

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables y acompañó los documentos base de su acción.

Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, mediante proveído de fecha catorce de agosto de dos mil veintitrés, se ordenó emplazar a la parte demandada [REDACTED] para que diera contestación a la demanda instaurada en su contra, diligencia que se practicó en fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintitrés, y sin haber producido su contestación dentro del término legal para ello concedido, a petición de la parte actora, en proveído de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintitrés se tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrió la demandada, y se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, le surtieran efectos por medio de Boletín Judicial; así mismo, se le tuvo por presuntamente confesa de los hechos que como propios se le atribuyen en el escrito de demanda que se dejó de contestar. Las pruebas ofrecidas por la parte actora, fueron desahogadas en la audiencia que antecede, en la que una vez concluidas las fases probatoria y de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se pronuncia;

## CONSIDERANDO

Que de acuerdo con lo previsto por los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos 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.

El actor manifiesta sustancialmente como hechos fundatorios de su acción que con fecha [REDACTED], bajo protesta de

decir verdad, celebró contrato de arrendamiento con opción a compraventa respecto del inmueble identificado como [REDACTED], segunda sección, en esta Ciudad, con una superficie total de [REDACTED] metros cuadrados, con la hoy demandada [REDACTED].

Que en dicho contrato, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que por error se asentó como fecha de celebración del mismo el día [REDACTED], ya que dicho contrato novó diversos actos jurídico celebrados con anterioridad, como lo establecieron en la declaración I; razón por la que insiste el accionante que el contrato base de la acción fue celebrado el día [REDACTED].

Que de la cláusula segunda del contrato base de la acción, la demandada, en su carácter de arrendataria, se obligó a pagar al actor, en calidad de arrendador, la cantidad de \$ [REDACTED] por concepto de pensión rentística, conviniendo las partes que dicho contrato sería por [REDACTED], y que un vez transcurrido dicho término, con la condición de que no hubiera adeudo alguno de las pensiones rentísticas, celebrarían contrato de compraventa.

Que en la cláusula tercera del citado contrato de arrendamiento, las partes convinieron que el precio pactado se pagaría los días [REDACTED] a partir de su firma, en el domicilio del arrendador, hoy accionante.

Que la parte demandada ha incumplido con su obligación como arrendataria de pagar las rentas comprendidas desde el día [REDACTED], más las que se han venido generado, no obstante que de forma extrajudicial le ha requerido dicho pago, a lo cual la demandada se ha negado a cumplir con su obligación.

Que en la cláusula séptima, ambas partes pactaron que una vez transcurrido el plazo fijado en la cláusula segunda, y cumplidas las condiciones convenidas, formalizarían contrato de compraventa,

siendo que las cantidades pagadas por concepto de renta se tomarían como enganche del previo fijado de \$ [REDACTED], como precio total de la compraventa. Esto en el entendido de que las condiciones impuestas en la cláusula segunda del contrato base de la acción se cumplieran a la letra.

Finalmente, expone que desde la fecha que celebraron el acto jurídico fundatorio de la acción, el actor puso en posesión a la demandada, del inmueble objeto de arrendamiento, y lo ha estado ocupando hasta la fecha actual, argumentando que no justifica su incumplimiento al pago de pensión rentística y por ende incumple con lo pactado en dicho contrato, razones por las cuales solicita la rescisión por falta de pago

En primer término, es pertinente establecer que este Juzgador es **competente** para conocer del juicio sumario civil que nos ocupa, por así permitirlo los artículos **1** y **2** fracción **II** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y **157, fracción II**, del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que del contrato basal se desprende que el lugar señalado para el cumplimiento de la obligación es un domicilio ubicado en esta ciudad, tal y como se desprende del de la cláusula OCTAVA del referido contrato, *visible a foja 8 de actuaciones.*

Por lo que respecta a la **vía Sumaria Civil intentada tenemos que es procedente** ya que el presente juicio se refiere a la rescisión de un contrato de arrendamiento, en cumplimiento al artículo **424, fracción III**, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, la parte actora es persona física, que comparece a juicio por su propio derecho y la parte demandada es una persona física, que se abstuvo de comparecer a juicio en defensa de sus intereses, no habiendo sido debatida la capacidad procesal de alguno de ellos por encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos civiles.

En virtud de lo anterior, se emerge al estudio de la acción intentada, de donde obtenemos que el Código Civil en sus artículos **1824**, 2357, fracción V y **2363**, fracción I.

**Artículo 1824.** “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación...”

**Artículo 2357.-** El arrendamiento puede terminar: V.- Por rescisión;

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

I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2326 y 2328.

En tales condiciones tenemos que la procedencia de la acción de **rescisión de un contrato de arrendamiento** por mora del arrendatario, en este caso en concreto, descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: **a) la existencia de la obligación, b) la exigibilidad de ésta y c) el incumplimiento en el deudor**; en el entendido de que respecto a éste último elemento, se ha considerado suficiente que el arrendador afirme la existencia de incumplimiento, pues conforme a las reglas generales que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento de las obligaciones que se le imputan.

Ahora bien, tocante al primer elemento de la acción, consistente en la **existencia de la obligación**, ésta se acredita plenamente con el **contrato de arrendamiento** de fecha [REDACTED], visible a fojas 6 a 8, celebrado entre [REDACTED], en su calidad de arrendador y vendedor promitente, y [REDACTED], en su carácter de arrendataria y compradora promitente, respecto del inmueble identificado como [REDACTED], en esta Ciudad, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados; documental privada que al no haber sido objetada por la parte reo, se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos **330** y **408** del Código de Procedimientos Civiles, para tener por evidenciada la relación contractual entre los litigantes, así como las estipulaciones ahí contenidas.

Robustece lo anterior la **doble confesión ficta** de la demandada [REDACTED] que se produjo al no haber dado contestación a la demanda, así como a la que resultó de su incomparecencia sin justa causa a la audiencia verificada el día diecisiete de enero de dos mil veinticuatro, en la que se desahogó la confesional a su cargo; confesiones a las que, visto que no existe prueba en contrario que desvirtúe la celebración del contrato basal, se les concede valor probatorio pleno de conformidad con los artículos **396** y **400** del Código de Procedimientos Civiles, para tener por acreditada la existencia de la relación contractual entre los litigantes. Resulta aplicable la tesis de jurisprudencia por contradicción que a la letra dispone:

**CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).** De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

1a./J. 93/2006

*Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.*

*Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.*

*Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pág. 126. Tesis de Jurisprudencia.*

En relación al segundo elemento de la acción deducida, consistente en la **exigibilidad de la obligación**, éste queda debidamente acreditado, toda vez que según se advierte de las

**cláusulas segunda y tercera** del contrato de arrendamiento base de la acción, el precio de la compraventa sería la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]), los cuales serían pagaderos los días [REDACTED] a partir de la firma del contrato y hasta cubrir [REDACTED] de pensiones rentísticas, manifestando la parte actora que la parte demandada no se encuentra al corriente en el pago puntual de las mismas, toda vez que **incumplió** con los pagos correspondientes a partir del día [REDACTED] [REDACTED]; sin que la parte reo haya acreditado su cumplimiento oportuno en relación al precio pactado por el inmueble materia del contrato cuya rescisión se demanda.

Finalmente, tocante al tercer elemento de la acción, consistente en el **incumplimiento de la deudora**, dicho elemento se hace patente, tomando en cuenta que el activo procesal invoca como *causal de rescisión* el incumplimiento de la parte arrendataria con los pagos correspondientes a partir del [REDACTED], consistentes cada uno en la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]), sin que hasta la fecha haya cubierto las mismas; lo cual quedó demostrado con la ya valorada **dobles confesión ficta** de la enjuiciada que se produjo al no haber dado contestación a la demanda y la que resultó de su incomparecencia al desahogo de la prueba confesional ofrecida a su cargo en audiencia que antecede, con lo que se tiene por acreditado el incumplimiento de la parte demandada respecto de su obligación de pagos asumida en el contrato basal en los términos convenidos. Aunado a que la pasivo procesal omitió demostrar el cumplimiento del mismo y al ser el incumplimiento de pago un hecho negativo, compete a los deudores acreditar haber efectuado los pagos correspondientes, según tesis de jurisprudencia que a la letra señala:

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

*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.  
Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apéndice de 1995, Sexta Época. Tomo IV, Parte SCJN. Pág.  
205. Tesis de Jurisprudencia.

En virtud de lo anterior, se impone resolver que la parte actora sí acreditó los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada no opuso excepciones, por lo que **resulta procedente declarar rescindido el contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED]**, celebrado entre las partes de este juicio, quienes deberán restituirse entre sí las prestaciones que se hubieren hecho.

Así mismo, se condena a la demandada [REDACTED] al pago de las rentas generadas y no pagadas desde el día [REDACTED] a la actualidad, a la desocupación y entrega del inmueble objeto del arrendamiento, así como al pago de los gastos y costas de juicio que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia. Sirve de apoyo a ésta resolución, el criterio que a continuación se transcribe:

**ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003).**

Cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa. Ahora bien, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley. Así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.

1a./J. 37/2003

Solicitud de modificación de jurisprudencia 1/2007-PS. Magistrados integrantes del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, respecto de la tesis 1a./J. 37/2003. 30 de mayo de 2007. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Fernando A. Casasola Mendoza y Raúl M. Mejía Garza.

Tesis de jurisprudencia 37/2003. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal,

en sesión de fecha trece de junio de dos mil siete.

Con fundamento en el artículo **141** del Código Procesal Civil y **1993** del Código Civil del Estado, se condena a la pasivo procesal a pagar al actor los gastos y costas que este juicio hubiere originado, cuya liquidación se realizará en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 80, 82, 256, 257, 407, 403, 418 y aplicables del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado es de resolverse y se,

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

**PRIMERO.-** Ha sido procedente la vía **Sumaria Civil** en la que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada no opuso excepciones.

**SEGUNDO.-** Se declara la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED], celebrado entre los sujetos procesales, respecto del inmueble identificado como: [REDACTED], en esta Ciudad, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados.

**TERCERO.-** Se condena a la demandada [REDACTED] el pago de las rentas generadas y no pagadas desde el día [REDACTED] a la actualidad, a la desocupación y entrega del inmueble objeto del arrendamiento.

**CUARTO.-** Se condena a la demandada [REDACTED] a la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del contrato basal a la parte actora, en virtud de la rescisión del contrato accionario.

**SEXTO.-** Se condena a la parte demandada [REDACTED]

██████████ al pago de los gastos y costas que se originaron por la tramitación del presente juicio.

**OCTAVO.-** Se otorga a la parte demandada un término de **CINCO DÍAS** a partir de que cause ejecutoria el presente fallo, para que de cumplimiento voluntario a la presente resolución, apercibida que en caso contrario se procederá a su ejecución forzosa.

**NOVENO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Así definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ TERCERO CIVIL, ALFONSO FONSECA VIZCAINO**, ante su Secretaria de Acuerdos, **REBECA YAÑEZ DURAN**, 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.

AFV/cfv

**APARTADO DE NOTIFICACIONES**

**Notifíquese a la parte actora** ██████████  
██████████ en su domicilio procesal ubicado en  
██████████  
██████████.

A la parte demandada [REDACTED], le surtirá sus efectos la presente sentencia por medio de Boletín Judicial.

En el número 14,702 del Boletín Judicial de fecha 08 de Febrero de 2024 se publicó la Sentencia Definitiva que antecede.- Conste.