

EXPEDIENTE NÚMERO 1723/2022.

Tijuana, Baja California, dieciséis de febrero de dos mil veintitrés.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **1723/2022**, relativo al juicio sumario de desahucio promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y

R E S U L T A N D O:

1. Por escrito presentado en fecha 17 de noviembre de 2022 compareció en este Juzgado [REDACTED], demandando en juicio sumario de desahucio a [REDACTED], por la desocupación y entrega de la casa habitación, ubicada en [REDACTED] [REDACTED], de esta ciudad, y por las demás prestaciones que describe, se apoyó en los preceptos que estimó aplicables y concluyó formulando las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, se ordenó requerir a la reo para que en el acto de la diligencia justificara encontrarse al corriente en el pago de sus rentas, con el apercibimiento respectivo, e igualmente se le emplazó a juicio con las formalidades de ley para que en el término de cinco días la contestara, sin que se haya apersonado al mismo y -en tal virtud- se le acusó la **rebeldía** en que incurrió, lo que se acordó de conformidad por lo que se citó las partes para oír sentencia definitiva, que hoy se dicta bajo los siguientes

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

I. El artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, razón por la cual se pasa al estudio del sumario para determinar si el demandante cumple con esa exigencia legal.

II. La relación de arrendamiento fundatoria de la acción intentada en este juicio, a que se refieren los numerales 2272 del Código Civil y 475 del de Procedimientos Civiles que une a los contendientes, quedó demostrada con las copias certificadas del expediente número 845/2021 del Juzgado Segundo Civil, relativo al procedimiento de medios preparatorios a juicio

sumario de desahucio promovido por el actor en contra de la reo, visibles a fojas 7-51; documento público que por tratarse de actuaciones judiciales es de valor probatorio pleno de conformidad con el dispositivo 407 del Código Adjetivo Civil; instrumental de la que se desprende en la audiencia de su desahogo, de la prueba testimonial donde los testigos ofrecidos declararon que saben les consta la celebración del contrato verbal que motiva el juicio, a las partes que lo celebraron, al carácter con el que intervinieron, al bien arrendado, al precio del arrendamiento y demás características que de la misma se desprenden.

III. En el caso a estudio el actor atribuye a su adversaria la falta de pago de las rentas que corren a partir del mes de abril de dos mil veintiuno, razón por la cual la ausencia de pago que el accionante le imputa a la demandada, consiste en un hecho negativo de imposible demostración por lo que le corresponde a ésta demostrar haberlas cubierto, tal y como lo exige la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación titulada **"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA"**, que marcada con el número 202, visible en la página 602, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, 1917-1985.

Por lo tanto, se procede al análisis de las actuaciones para determinar si la enjuiciada cumple con la obligación que le impone ese criterio.- Así, vemos que no lo hace puesto que no contestó la demanda, no opuso excepciones, no ofreció pruebas, ni se apersonó a juicio, por lo que se concluye que no cumplió con su obligación procesal de acreditar encontrarse al corriente en el pago de las rentas que se le exigen.

IV. Como consecuencia de lo establecido, debe dictarse sentencia favorable a los intereses del actor y adversa a la enjuiciada- por las razones que adelante se indican- puesto que dio cumplimiento a la exigencia que le impone el precepto 277 del Enjuiciamiento Civil, ya que probó los hechos constitutivos de su acción, y toda vez que esta resolución versa sobre acciones de condena, se le debe imponer a la reo el pago de los gastos y costas del juicio por serle adversa, de acuerdo al numeral 141-I del Enjuiciamiento Civil.

V. Por otro lado, los preceptos 475 y 480 del Código Procesal Civil permiten que con la reclamación de desocupación o desahucio, se reclame

el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo, y toda vez que el juicio de desahucio tiene una tramitación especial que lo distingue de los restantes juicios, de dichos preceptos se desprende que la única prestación que se puede demandar -además del desahucio- es la de pago de las rentas insolutas, razón por la cual -al no ser procedente la marcada con el inciso **B)**- de ella se debe absolver a la reo.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 1, 22, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 82, 475, 476, 477, 480, 483 y relativos del Código Adjetivo Civil, se:

RESUELVE

PRIMERO. En la vía sumaria de desahucio seguida en este juicio, la parte actora probó los hechos constitutivos de su acción en rebeldía de la demandada quien no compareció al mismo.

SEGUNDO. Se condena a [REDACTED] a desocupar y entregar a [REDACTED], de la casa habitación, ubicada en [REDACTED], de esta ciudad.

TERCERO. Se condena a la reo a pagarle al accionante las mensualidades de renta que corren del mes de abril de dos mil veintiuno hasta la desocupación y entrega del bien arrendado, a razón de \$2,400.00 pesos m. n. (*Dos mil cuatrocientos pesos 00/100 moneda nacional*), cada una; más los gastos y costas del juicio, importes que serán calculados en ejecución de sentencia.

CUARTO. Se absuelve a la enjuiciada del pago de la prestación marcada con el inciso **B)**, por las razones expuestas en el Considerando V de este fallo.

QUINTO. Debido a que transcurrió el término concedido a la arrendataria para la desocupación voluntaria del bien arrendado, y una vez que fenezca el plazo para la interposición del recurso de ley, procédase a la ejecución de su punto **SEGUNDO RESOLUTIVO**, en el entendido que si en el momento de la diligencia de lanzamiento se pagan o se comprueba haber pagado las rentas adeudadas se levantará la misma.- Para el cumplimiento voluntario de la parte restante de esta resolución, se le

concede el término de cinco días.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

ASÍ, definitivamente juzgado lo sentenció y firma electrónicamente el **Juez Primero Civil Provisional Licenciado Víctor Manuel Vázquez Durán**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Elsa Maria Ocegüera Karam**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

VMVD/Ira.*