

Tijuana, Baja California, a uno de diciembre de dos mil veinticinco.

**V I S T O S** para resolver los autos del **Toca Civil número 1997/2025**, relativo al **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la parte demandada en contra de la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha doce de mayo de dos mil veinticinco, dictada en el Juzgado Décimo Sexto del Tribunal Civil Corporativo del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, en el expediente número **317/2025**, concerniente al Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

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

1. La problemática jurídica a resolver por esta Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, se centra en el Recurso de Apelación referido en el párrafo que precede, de lo que subyace relatar los puntos resolutivos de la sentencia definitiva materia de estudio, los que son del tenor siguiente:

**Primero.** *Ha sido procedente la vía **Sumaria Civil** seguida en el presente Juicio, en el que la parte actora [REDACTED], acreditó los hechos y elementos constitutivos de su acción, y [REDACTED] no lo hizo con sus defensas.*

**Segundo.** *En consecuencia, se declara judicialmente terminado por rescisión el contrato de arrendamiento celebrado por los contendientes el día primero de marzo de dos mil veinticuatro, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] de esta Ciudad.*

**Tercero.** *Se condena a la parte demandada [REDACTED], la restitución y desocupación del inmueble materia del arrendamiento a favor de la parte actora [REDACTED], como al pago de las rentas vencidas a razón de \$ [REDACTED].00 pesos ([REDACTED] pesos 00/100 Moneda Nacional), en términos de la cláusula primera del contrato base de la acción, y las subsecuentes que se sigan venciendo hasta la entrega material y jurídica del inmueble materia de la litis.*

**Cuarto.** *Se absuelve a la parte demandada de la prestación marcada con la letra D), por los motivos expuestos en el*



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

*considerando VII de la presente resolución.*

**Quinto.** Se condena a la parte demandada [REDACTED] a pagar a favor de la actora [REDACTED], los **gastos y costas** en la presente instancia, mismos que se cuantificaran en ejecución de sentencia.

**Quinto.** Se concede a la parte demandada [REDACTED], un término de cinco días para que de cumplimiento voluntario a la misma, conforme al artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles.

2. Inconforme con ello la **parte demandada**, interpuso la impugnación que nos ocupa, la cual fue admitida por el Juez de origen en **ambos efectos**, ordenándose la remisión de los autos originales a este Tribunal de Alzada.

3. Llegado el oficio correspondiente y el acceso al expediente electrónico de firma digital a través del Sistema Integral de Gestión Judicial a este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, dada la forma de tramitación del consecutivo en estudio "Cero papel", por proveído de Presidencia del tres de julio de dos mil veinticinco, se ordenó la formación y registro del Toca correspondiente, así como que se turnara para la substanciación a esta Cuarta Sala.

4. Así las cosas confirmó la admisión del recurso y la calificación del grado hecha por la A Quo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 689 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado<sup>1</sup>, teniéndose a la parte recurrente por expresados sus agravios, y con la copia simple exhibida se ordenó correr traslado a la contraria por el término de seis días, atento al numeral 690 del Código referido en líneas arriba<sup>2</sup>, para que produjera su contestación, sin haber realizado manifestación alguna, finalmente, se citó a las partes para oír resolución, la que es llegado el momento de pronunciar; y,

**CONSIDERANDO:**

**I. COMPETENCIA.** Este Órgano Colegiado es competente para conocer el recurso que eleva la parte apelante, habida cuenta que al impugnar la resolución precisada en el apartado que antecede, se actualizan las facultades que a este Cuerpo Revisor confieren los artículos 57, 59 y 63 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 2, 45 y 50, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 674, 675, 687, 690 y 698 del Código de Procedimientos Civiles para la Entidad.

**II. OPORTUNIDAD.** De autos se advierte que el Recurso de Apelación que nos ocupa fue opuesto en tiempo, dado que la apelante fue notificada de la Sentencia Definitiva al momento de interponer que hoy nos ocupa esto es en fecha veintiuno de mayo de dos mil veinticinco, de ahí que es evidente que la inconformidad que nos irrumpe fue expresada dentro del término de los ocho días hábiles que la Ley Procesal concede al efecto en términos del artículo 677 de Código en consulta<sup>1</sup>.

**III. PROCEDENCIA.** En el caso concreto es pertinente la interposición del recurso que hace valer la parte apelante, ya que tiene por objeto revisar una Sentencia Definitiva pronunciada por un Juzgador de Primera Instancia en Materia Civil, surtiéndose así los extremos de los artículos 674, fracción I, 675, 677, 680, 689, 690, 698 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles.

**IV. ESTUDIO DE FONDO.** Así como el interés es la medida de la acción, los agravios lo son para el recurso, es por ello que este Cuerpo Colegiado analizará la sentencia recurrida, pero solo en la medida en que aquellos hayan sido expresados por la inconforme en el respectivo escrito, el cual obra glosado al Toca Civil que nos ocupa, al que esta Sala Revisora se remite por economía procesal, teniéndolos aquí por transcritos como si a la letra se



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

insertaran; pues su transcripción sólo engrosaría la sentencia, lo que resultaría impráctico; agravios que tampoco se sintetizan por no existir obligación para ello; lo que por semejanza de razón, se encuentra sustentado en la Tesis de Jurisprudencia, de rubro y contenido siguiente:

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.** De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.”<sup>1</sup>

Previo al análisis de los agravios vertidos, los que integramos esta Sala, estimamos oportuno hacer una breve reseña de lo acontecido en los autos de origen, de los que se advierte que [REDACTED], demandó en la vía sumaria de civil, a [REDACTED] [REDACTED], por la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha primero de marzo de dos mil veinticuatro, respecto del bien inmueble ubicado en calle San Diego Norte número 3 Fraccionamiento Colinas de California, de esta ciudad, y por ende reclama la desocupación y entrega del inmueble, así como el pago de las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de agosto de dos mil veinticuatro, entre otras prestaciones.

La pasiva procesal, oportunamente dió contestación a la demanda, en la que contestó los hechos que se le imputaban y ofreció las pruebas de su intención, las que una vez desahogadas y agotada



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

la etapa de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva; sin embargo, la cual constituye materia del estudio que nos ocupa, en la que el Juez, determinó la procedencia de la acción intentada, decretando la rescisión del contrato en comento, por ende la desocupación del inmueble y el pago de las rentas reclamadas, visto que la parte demandada, no acreditó sus excepciones.

Ahora bien, se amerita plasmar de manera resumida **los motivos de disenso** expuestos por la parte disidente, en lo que nos interesa refiere que, aun cuando reconoce la existencia del contrato de arrendamiento de fecha 1 de marzo de 2024 exhibido por el actor, dicha relación no constituye un vínculo nuevo o independiente, sino la continuación de diversos contratos celebrados entre las partes desde el año 2019, extremo que afirma quedó confesado por ambas partes y corroborado por los testigos del actor. En ese sentido, aduce que el juzgador desconoció la antigüedad y continuidad de la relación arrendaticia, con la consecuente afectación de los derechos que como arrendataria le reconoce la legislación civil aplicable.

Sostiene que el juez de origen incurrió en error al concluir que la renta debía pagarse en el domicilio del actor, sin que exista cláusula contractual que así lo establezca. Precisa que, ante la falta de pacto expreso sobre el lugar de pago, resulta aplicable el artículo 2301 del Código Civil para el Estado de Baja California, conforme al cual la renta debe cubrirse en la casa habitación arrendada, sita en el domicilio señalado en autos.

Alega que la determinación del órgano jurisdiccional de fijar un lugar de pago distinto al pactado o al establecido por la ley vulnera su derecho a que las obligaciones sean exigidas conforme a los términos convenidos, generando inseguridad jurídica.

Manifiesta que el juzgador trasladó indebidamente a la arrendataria la carga de acreditar hechos que correspondía demostrar al actor, particularmente la realización de requerimientos de pago y la



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

expedición de facturas a nombre de la apelante, conforme a los datos fiscales que señala. Argumenta que, al no haber satisfecho el actor dichas exigencias probatorias, no podía tenerse por acreditada la supuesta mora.

Sostiene que el juez no otorgó valor adecuado a los recibos de ingreso correspondientes a diversas fechas de agosto y octubre de 2024, los cuales —a su decir— acreditan su buena fe y voluntad de pago frente a la negativa del actor de recibirlo. Refieren además que consignó las rentas en el diverso expediente 1315/2024 del Juzgado Segundo Civil, lo cual era conocido por el actor desde la contestación de demanda, y que esa circunstancia demuestra la falta de disposición de aquél para recibir el pago. Precisa, bajo protesta de decir verdad, que no cuenta a la fecha con copias certificadas de dicho expediente.

Finalmente, señala que el actor afirmó en su escrito inicial de demanda que el contrato estipulaba como lugar de pago su domicilio particular, extremo que —asegura— no se desprende de la prueba documental exhibida. Sostiene que dicha manifestación falsa indujo al juzgador a considerar indebidamente acreditado uno de los elementos de la acción, lo que derivó en una determinación injusta.

*Plasmado lo anterior, es de precisarse que, del consecutivo en análisis, no se advierte entre los contendientes del juicio de origen, la existencia de una relación asimétrica de poder, violencia, vulnerabilidad, o bien, de contextos de desigualdad estructural basados en el sexo, el género o las preferencias u orientaciones sexuales, cumpliendo así con la exigencia constitucional de juzgar con perspectiva de género.*

Adentrándonos ahora al escrutinio de los motivos de inconformidad, una vez analizados, confrontados con las piezas procesales y la legislación aplicable, resultan parcialmente **fundados y**

**suficientes para revocar** el sentido de la resolución combatida, en virtud de las siguientes consideraciones:

Adentrémonos ahora, al escrutinio de los **motivos de disconformidad** vertidos por la parte apelante por encontrarse estrechamente ligados entre sí los agravios bajo numerales 2,3 y 4, se analizarán de manera conjunta, sin que ello irroque perjuicio alguno al inconforme pues se examinarán en su totalidad.

Al efecto se cita como aplicable la ejecutoria que es del tenor siguiente:

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.** El artículo 79 de la Ley de Amparo previene que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.<sup>1</sup>

Agravios que como se anticipó resultan parcialmente **fundados y suficientes** para trastocar el sentido de la contradicha, por las siguientes razones:

Tal como lo señaló la apelante, el Juzgador de origen efectuó una apreciación incorrecta al valorar el contrato de arrendamiento, pues de su contenido no se desprende el domicilio en el cual el arrendatario deba efectuar el pago de las mensualidades rentísticas, lo que impide tener por acreditado el segundo elemento de la acción, ya que la obligación a cargo del demandado carece de exigibilidad.

Analizado el documento base de la acción, al no haber señalado domicilio las partes en el contrato base de la acción para

cubrir con las obligaciones pactadas en el mismo, correspondía a la parte actora acreditar que requirió al demandado por dicho cumplimiento.

Es decir, ante la omisión de los celebrantes de señalar domicilio donde el deudor deba cumplir con el pago periódico del precio del arrendamiento, al actor corresponde probar que, antes de formular su demanda, requirió de pago al deudor en su domicilio.

Y en el caso, no quedó evidenciado el requerimiento previo a la parte demandada, de modo que si en las obligaciones de dar en las que se fija un plazo específico para su cumplimiento, la fecha prefijada del vencimiento del plazo, hace las veces de interpelación, porque a partir de ese momento la deuda es exigible y el deudor incurre en mora cuando no paga en la fecha señalada, de ahí que a partir del día siguiente al del vencimiento, comienzan los efectos de la mora en el cumplimiento de las obligaciones.

Por lo que, tomando en consideración que las partes no establecieron domicilio preciso para el pago de las pensiones rentísticas convenidas, al tratarse de la acción de rescisión la parte actora tenía la carga de probar que previo al inicio de la demanda interpeló judicialmente a la demandada por dicho cumplimiento, en términos de los artículos 2299, en relación con el artículo 1957, del Código Civil, para efecto de que la deudora efectuara el pago o se constituyera en mora, puesto que su responsabilidad comienza a partir de la fecha del vencimiento del plazo citado. De esta forma, si este no cumple con la obligación indicada no se produce la mora, que es la dilación o tardanza en el cumplimiento de la obligación, en vista de que el pago se entiende supeditado a ello.

Segregándose de autos que el Juez de origen omitió analizar de manera escrupulosa el documento fundatorio de la acción, toda vez que como quedo precisado con antelación del mismo no se advierte que se haya pactado domicilio de pago y a falta de este la parte actora debió requerir al deudor por el pago de las pensiones rentísticas en su domicilio, situación que en el caso en estudio no aconteció, por lo tanto no se vuelve exigible la obligación del arrendatario, de ahí lo **fundado del punto de desacuerdo** vertido por la disidente en razón de que, el Juez interpreto de forma desacertada el contrato de arrendamiento allegado al sumario, para entonces entrar al examen de las pretensiones deducidas en la demanda y las defensas opuestas en la contestación, resultando equívoco la procedencia de la acción en los términos que lo hizo.

Segregándose de autos que el Juez de origen omitió examinar de manera cuidadosa y exhaustiva el documento base de la acción, pues —como se precisó líneas arriba— de dicho contrato no se desprende que las partes hayan pactado un domicilio para el pago de las rentas. Ante la ausencia de tal estipulación, correspondía a la parte actora requerir al deudor en su propio domicilio para constituirlo en mora y hacer exigible la obligación. Sin embargo, dicha circunstancia no aconteció en el presente caso, motivo por el cual la obligación del arrendatario no adquirió el carácter de exigible.

En consecuencia, resulta fundado el punto de desacuerdo planteado por la disidente, en tanto el Juez de origen realizó una interpretación incorrecta del contrato de arrendamiento acompañado al sumario, dando paso a un análisis prematuro de las pretensiones formuladas en la demanda y de las defensas opuestas en la contestación. Ello derivó en una equivocada declaración de procedencia de la acción en los términos en que fue emitida la resolución recurrida.



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

Por lo anterior, y en atención a la plenitud de jurisdicción de la que este Órgano Jurisdiccional se encuentra investido, se procede a corregir la omisión cometida por la persona Juzgadora del juzgado Décimo Sexto del Tribunal Civil Corporativo, del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, a fin de no dejar en estado de indefensión a ninguna de las partes, y para brindar un acceso a la justicia y a un recurso efectivo previsto en los artículos 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 25, numeral 1, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Ello, con apoyo en la Tesis de jurisprudencia de rubro y texto siguiente:

**APELACION, INEXISTENCIA DEL REENVIO TRATANDOSE DE ESTA.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 688 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución recurrida, de modo que, cuando la ad quem subsana los errores, u omisiones del a quo, al dictar sentencia de primer grado, actúa conforme a la ley, dado que es a través de dicho recurso donde se deben resarcir directamente las violaciones cometidas al pronunciarse el fallo apelado, en términos del precepto legal en comento, y no por la vía de regreso, pues no existe el reenvío en el recurso de que se trata.<sup>1</sup>

Adentrándonos al estudio de la acción personal de rescisión de contrato de arrendamiento son aplicables al presente juicio los artículos 2272, 2273, 2299, 2301 y 2363 del Código Civil del Estado de Baja California, los cuales en lo que interesan a la letra rezan 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 2273:** La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.” ... “La renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación,



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

debe hacerse en moneda nacional. En caso de que se fije en moneda extranjera, se entenderá como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo. Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto irrenunciable.”...

**ARTÍCULO 2299:** 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 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. II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2299. III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2354. IV.- En su caso, por falta de pago por dos meses consecutivos sin causa justificada de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada.”

De esos preceptos legales se concluye que **los elementos de la acción de rescisión** en estudio son los siguientes: **A).** La existencia de la obligación; **B).** La exigibilidad de ésta; y **C).** El incumplimiento del deudor. Sirve de apoyo para sostener lo anterior el criterio jurisprudencial que a la letra reza:

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.*

*Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Número 73, Enero de 1994. Pág. 62.*

*Tesis de Jurisprudencia*

**CUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN DE CONTRATO. LA FALTA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO NO CONDUCE NECESARIAMENTE AL ACOGIMIENTO DE LAS ACCIONES DE.** El acogimiento tanto de la acción de cumplimiento como de rescisión de contrato descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación; b) la exigibilidad de ésta y; c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente con que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las normas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, si en esto hace consistir su defensa. Sin embargo, como el incumplimiento del deudor constituye tan sólo uno de los elementos integrantes de las referidas acciones, la falta de prueba del pago por parte del deudor no es susceptible de conducir necesariamente en todos los casos al pronunciamiento de una sentencia estimatoria, pues conforme a lo anterior, la carga de la prueba del pago corresponde al obligado únicamente cuando éste afirme el cumplimiento de la prestación a su cargo; pero si la



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

*defensa se relaciona con los otros elementos integrantes de las referidas acciones, como pueden ser, por ejemplo, la inexistencia de la obligación o su falta de exigibilidad, o bien, con cuestiones diferentes, como la mora del acreedor, demostradas tales defensas, la acción debe desestimarse aun cuando no esté probado el pago.*

*CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.4o.C. J/57*

*Amparo directo 394/88. Corporación Mexicana de Radio y Televisión, S.A. de C.V. 25 de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.*

*Amparo directo 1504/88. Ernesto Raúl Rodríguez González. 20 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez.*

*Secretaria: Marcela Hernández Ruiz. Amparo directo 2754/88. María Teresa Dolores Estrella de Urgelles. 9 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretaria: Marcela Hernández Ruiz.*

*Amparo directo 4276/91. María Antonieta Malo Sánchez. 22 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores. Amparo directo 4944/93. Ruth Ramírez Zermeño. 30 de septiembre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta.*

Ahora bien, del estudio integral del escrito de contestación se infiere que la pasiva procesal, opuso como **excepción**, la que hizo consistir en que “...En dicho contrato de arrendamiento, se convino que el importe mensual de la renta sería la cantidad de \$ [REDACTED].00 m.n. ([REDACTED] pesos 00/100 moneda nacional) pagaderos por adelantado los días primero de cada mes sin establecer domicilio de pago, ni tampoco en el contrato presentado por el actor en el expediente 1433/2024...”.

Al efecto se cita como aplicable la ejecutoria de la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la nación, que es del tenor siguiente:

**EXCEPCION. PROCEDE EN JUICIO AUN CUANDO SE HAGA VALER EN UN CAPITULO DISTINTO AL ASI DENOMINADO DEL ESCRITO DE CONTESTACION A LA DEMANDA (LEGISLACION DEL ESTADO DE CHIAPAS).** Si se advierte de una manera indubitable, que el demandado opuso una excepción de nulidad, pues en la contestación que formuló a un hecho del libelo inicial, se desprende que invocó en su favor el artículo 2276 del Código Civil del Estado de Chiapas, según el cual queda



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

prohibida la venta con pacto de retroventa e inclusive hizo la transcripción de dicho precepto, la excepción aludida debe estimarse opuesta, en términos del precepto citado. La circunstancia de que el demandado no hubiera hecho valer la nulidad de que se trata, en el capítulo de excepciones, carece de relevancia jurídica, pues el escrito de contestación a una determinada demanda es un todo, el cual ha de examinarse en su integridad, de tal manera que si de su lectura se desprende de la existencia de alguna de ellas, la responsable debe analizarla, pues la misma indudablemente forma parte de la litis, y, por tanto, no es lícito concretarse a estudiar solamente las opuestas bajo el capítulo así denominado.<sup>1</sup>

Dicho lo anterior, del estudio minucioso de las constancias que integran el expediente, así como de los planteamientos vertidos por las partes y de la excepción formulada por la parte demandada al momento de plantear sus defensas, y visto los señalamientos de nuestros más altos tribunales al sostener que, cuando las partes omiten señalar el lugar para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato —incluido el de arrendamiento, en el cual el arrendatario se obliga a pagar una suma de dinero por el uso del inmueble—, la obligación de pago **no puede considerarse exigible** sino hasta que el acreedor haya efectuado un **requerimiento previo** al deudor.

Ello obedece a que, ante la ausencia de un domicilio pactado para el pago, el deudor se encuentra en una imposibilidad fáctica de cumplir, de modo que la interpelación previa constituye una condición indispensable para la procedencia de la acción ejercitada.

Sin embargo, en el caso concreto **no se acreditó la existencia de dicho requerimiento**, por lo que debe concluirse que la parte actora no demostró el segundo elemento constitutivo de la acción, relativo a **la exigibilidad de la obligación** contractual cuyo incumplimiento pretende hacer valer para justificar la rescisión del contrato de arrendamiento.

Para arribar a dicha determinación, es necesario partir de las reglas que gobiernan las condiciones de la acción y la exigibilidad de las obligaciones, especialmente en supuestos en los que las partes

omiten señalar el lugar donde debe realizarse el pago.

En este punto, resulta pertinente recordar que los criterios emitidos por los tribunales federales —tanto en jurisprudencia como en tesis aislada— han establecido que, cuando las partes no fijan el lugar para el cumplimiento de una obligación de dar una suma de dinero, como lo es el pago de rentas derivado de un contrato de arrendamiento, la exigibilidad de dicha obligación queda condicionada a que el acreedor requiera al deudor en el domicilio de este, pues solo de esa manera es posible colocar al obligado en situación materialmente apta para cumplir.

Ello porque, en términos del derecho de las obligaciones, el cumplimiento no puede reputarse exigible cuando el deudor carece de certeza jurídica respecto del lugar en que debe satisfacer la prestación; de tal manera que la interpelación previa efectuada al deudor constituye no solo una carga procesal para el acreedor, sino una condición necesaria para que surja el derecho de acción entendido como el derecho a obtener una sentencia favorable, y no simplemente el de acudir al órgano jurisdiccional.

Asimismo, la doctrina y la jurisprudencia coinciden en señalar que las denominadas condiciones de la acción —también llamadas requisitos de procedencia o presupuestos procesales— consisten en circunstancias fácticas indispensables cuya acreditación habilita al órgano jurisdiccional para pronunciarse de fondo sobre la pretensión del actor y, en su caso, otorgar la providencia solicitada.

Estas condiciones comprenden, entre otras, la legitimación, el interés jurídico y la relación entre el hecho jurídico y la norma, pero también incluyen la **exigibilidad previa de la obligación** cuando se reclama el incumplimiento de deberes contractuales. Sin su acreditación, la acción deviene jurídicamente improcedente, independientemente del tenor del contrato o del comportamiento posterior de las partes.

En la especie, el contrato base de la acción establece que

el pago de la renta debía efectuarse los días uno de cada mes; sin embargo, del análisis contractual se desprende que **las partes no pactaron domicilio específico para la realización del pago**, circunstancia relevante porque el derecho común establece reglas supletorias para determinar el lugar del cumplimiento, particularmente el artículo 1957 del Código Civil, que dispone que, a falta de estipulación expresa, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor.

La finalidad de esta regla es clara: evitar que el obligado quede en estado de incertidumbre o imposibilidad práctica para cumplir, garantizando que el acreedor, antes de promover la acción judicial, realice un requerimiento formal en el domicilio del deudor para hacerlo sabedor de su obligación en un lugar cierto.

De acuerdo con dicha normativa y con los criterios interpretativos antes citados, tratándose de obligaciones cuyo lugar de cumplimiento no está convenido, la interpelación previa constituye un auténtico presupuesto de procedencia de la acción. Es decir, no basta con afirmar la existencia de un incumplimiento; es indispensable acreditar que la obligación era exigible al momento de promover la demanda, y ello solo ocurre cuando el acreedor ha requerido al deudor para el pago en el domicilio que la ley presume.

En ese orden de ideas, revisado cuidadosamente el acervo probatorio, se aprecia que **no obra en autos constancia alguna que permita acreditar que el arrendador requirió a la arrendataria —de forma judicial o extrajudicial— para el pago de las rentas que afirma adeuda desde agosto de dos mil veinticuatro**. No existe citatorio, requerimiento notarial, acta circunstanciada, mensaje por conducto autorizado, notificación, aviso de cobro ni otro medio que dé cuenta del cumplimiento de esta carga indispensable para constituir en mora al deudor. Su omisión impide tener por actualizada la exigibilidad de la obligación y, en consecuencia, imposibilita la procedencia de la acción de rescisión.

A mayor abundamiento, conviene precisar que la carga de



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

la prueba respecto del requerimiento recae sobre el actor, pues es él quien afirma la existencia del incumplimiento y quien pretende que el órgano jurisdiccional declare la rescisión del vínculo contractual; sin embargo, aun cuando la ley coloca en el deudor la carga de acreditar el cumplimiento de sus obligaciones, ello presupone necesariamente que la obligación haya adquirido el carácter de exigible conforme al derecho sustantivo, extremo que en este caso no se encuentra satisfecho.

Del interrogatorio en cita tenemos que ninguna de las preguntas realizadas al testigo de referencia fue encaminada para demostrar el hecho que nos concierne, esto es, el hecho de que el arrendador haya requerido a los arrendatarios por el pago de las mensualidades vencidas, tal y como lo asevera el accionante en el hecho 4 de su escrito inicial de demanda; por ende, no obstante que los atestes fueron coincidentes en sus declaraciones y que además dieron razón fundada de su dicho, ello **resulta insuficiente** para demostrar que el arrendador requirió a los arrendatarios por el pago de las mensualidades vencidas, pues se reitera, la primer testigo no aportó las circunstancias en que ocurrieron los hechos y por cuanto hace a las preguntas realizadas al segundo de los testigos ninguna fue encaminada para demostrar el requerimiento que dice haber efectuado el activo procesal a los arrendatarios por el pago de las rentas vencidas.

Por tanto, como se indicó, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, mediante ejecutorias emitidas ha establecido que tratándose del cumplimiento de las obligaciones, y en aquellos casos en que se omitió convenir en el contrato base de la acción el lugar en que debería darse tal cumplimiento, no es suficiente que la parte actora acredite los elementos integrantes de la acción intentada y que ya fueron citadas en líneas arriba, sino que de conformidad con el artículo 1957 del Código Civil el requerimiento de pago en el domicilio del deudor debe exigirse en forma oficiosa, como una condición o requisito para la procedencia de la acción, pues al haberse omitido



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

señalar domicilio de pago en el contrato de arrendamiento, **debió requerírsele por el pago** en forma judicial o extrajudicialmente (con testigos presenciales).

Lo anterior se robustece con la siguiente Jurisprudencia y tesis que textualmente dicen:

**Registro digital:** 188453

**Instancia:** Primera Sala

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** 1a./J. 46/2001

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XIV, Noviembre de 2001, página 6

**Tipo:** Jurisprudencia

**ACCIÓN RESCISORIA DE CONTRATO. LA MORA O INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR, ES UN REQUISITO PARA SU PROCEDENCIA Y SU ACREDITAMIENTO DEBE SER ESTIMADO DE OFICIO POR EL JUZGADOR.**

En términos de lo dispuesto en los artículos 376 del Código de Comercio, y 1778 y 2154 del Código Civil del Estado de México, referidos a contratos de compraventa, para que el contratante-acreedor esté en posibilidad de demandar ante el órgano jurisdiccional la rescisión de contrato, debe acreditar ante éste, además de haber cumplido con su obligación, el hecho de que el contratante-deudor ha incumplido con la suya y, por tanto, incurrido en mora. Ahora bien, tratándose de contratos de compraventa en los que no se haya designado lugar de pago, operará conforme a lo previsto en los artículos 2082 del Código Civil Federal, aplicado supletoriamente en materia mercantil y 1911 del Código Civil para el Estado de México, la regla general que establece que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor; en consecuencia, para que el deudor se constituya en mora, debe ser requerido en su domicilio por el acreedor, hecho este último que, por constituir una condición o requisito para la procedencia de la acción rescisoria de contrato, debe acreditarse ante el juzgador y éste la debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de los requisitos de la acción, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.

**Contradicción de tesis** 66/99. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito). 14 de febrero de 2001. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Francisco Javier Solís López.

**Tesis de jurisprudencia** 46/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de cuatro de julio de dos mil uno, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

**Registro digital:** 189804  
**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito  
**Novena Época**  
**Materia(s):** Civil  
**Tesis:** VI.2o.C.210 C

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIII, Mayo de 2001, página 1085  
**Tipo:** Aislada

**ARRENDAMIENTO, CASO EN QUE LA MORA ES INEXISTENTE POR FALTA DE PAGO DE RENTAS EN EL CONTRATO DE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** A falta de convenio expreso en el contrato de

arrendamiento sobre el lugar de pago de la renta, debe tenerse como tal la casa o despacho del arrendatario en términos del artículo 2292 del Código Civil para el Estado de Puebla y, por consiguiente, el arrendador está obligado, como requisito previo para la procedencia de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento por falta de pago, a demostrar el cobro de las rentas adeudadas, y si este extremo no se llena, es inconcuso que la arrendataria no incurre en mora. Por otra parte, en ese juicio debe resolverse si se demuestra la causa de rescisión fincada en la falta de pago de rentas, sin que sea determinante el hecho de que la demandada exhiba o no el importe de las rentas adeudadas al momento de contestar la demanda para establecer si incurrió en mora, toda vez que, por una parte, debe tenerse en cuenta que la mora debe ser anterior al inicio de la controversia, precisamente porque en ella se funda la causa de rescisión y, por otra parte, porque el emplazamiento sólo y en rigor constituye interpelación judicial, para el efecto de hacer saber a la demandada el adeudo de las rentas vencidas, mas no para acreditar, en su caso, la mora en que incurrió.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 560/2000. Apolinar Fabio Sánchez Mora. 1o. de febrero de 2001.

Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso. Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, agosto de 1993, página 354, tesis V.2o.122 C, de rubro: "ARRENDAMIENTO, MORA INEXISTENTE POR FALTA DE PAGO DE RENTAS EN EL CONTRATO DE."

**Registro digital:** 215289  
**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito  
**Octava Época**  
**Materia(s):** Civil  
**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Agosto de 1993, página 354  
**Tipo:** Aislada

**ARRENDAMIENTO, MORA INEXISTENTE POR FALTA DE PAGO DE RENTAS EN EL CONTRATO DE.** Si la renta debió ser pagada en el domicilio de la arrendataria, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2427 del Código Civil, por no haberse señalado el domicilio de la arrendadora en el contrato de arrendamiento base de la acción, ésta estuvo obligada como requisito previo para la



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

procedencia de la acción intentada, a demostrar el cobro de las rentas adeudadas, y al no probarlo, resulta inconcuso que la arrendataria demandada no incurrió en mora. Consecuentemente, si en el juicio de rescisión debe resolverse si se demuestra o no la causa de rescisión fincada en la falta de pago de rentas, no es posible aceptar el criterio referente a que si la demandada no ofreció el importe de las rentas adeudadas al contestar la demanda, incurrió en mora, motivando la rescisión del contrato de arrendamiento, toda vez que instaurado el juicio no puede tomarse en cuenta una mora que se produzca durante su curso, sino que debe ser anterior a que se inicie, precisamente como causa de rescisión que debe estimarse en la sentencia, debiéndose señalar, por otra parte, que el emplazamiento hecho a la demandada, sólo y en rigor constituye interpelación para el efecto de que se le hiciera saber el adeudo de las rentas debidas, mas no para acreditar en su caso, la mora en que incurrió la demandada.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO. Amparo directo 78/92. Bernabé Domínguez. 18 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Lucio Antonio Castillo González. Secretaria: Silvia Marinella Covián Ramírez. Véase: Páginas 773-774, Séptima Epoca, 1969-1987, Tomo III, Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación. Véase: Tercera tesis relacionada con la Jurisprudencia 58, publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, página 154.

En el caso justiciable tenemos que la causa o conducta que el actor le imputa a la enjuiciada como incumplimiento de las obligaciones impuestas en el contrato, consiste en que se han abstenido de efectuar el pago de las mensualidades pactadas a partir del mes de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de dos mil veinticuatro a razón de \$ [REDACTED].00 pesos ([REDACTED] PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), como se advierte del documento fundatorio, el cual desde luego se estima de valor probatorio pleno de conformidad al artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que la parte demandada al contestar la demanda confiesa la concertación de la relación contractual que los une, instrumental de la cual se advierte que no se pactó domicilio de pago, y no como lo refiere la parte actora en su escrito inicial de demanda, específico en el hecho dos, de tal suerte que correspondía al accionante demostrar fehacientemente que requirió a la parte demandada por el cumplimiento de la obligación de pago, por lo que al no haber acreditado la materialización de dicha circunstancia, **trae como**



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

**consecuencia el no acreditamiento del segundo elemento de la acción, es decir la obligación a cargo de la demandada no es exigible.**

En efecto, de las pruebas aportadas en juicio y en específico del documento base de la acción del cual se advierte que no se estableció domicilio en el cual realizar los pagos de las rentas, evidenciándose que no pudo incurrir en mora la parte demandada y por ende no quedan debidamente integrados los elementos de la acción de exigir la rescisión judicial del contrato de arrendamiento de fecha primero de marzo de dos mil veinticuatro, de conformidad con los artículos 330, 335, 396 y 408 del Código de Procesal Civil.

Respecto a la prueba testimonial ofrecida por la parte actora y desahogada en la audiencia celebrada el primero de abril de dos mil veinticinco, del análisis del interrogatorio se advierte que ninguna de las preguntas formuladas a los testigos [REDACTED] y [REDACTED] estuvo dirigida a acreditar el hecho relevante para la litis, consistente en demostrar que el arrendador hubiese requerido a la arrendataria el pago de las mensualidades vencidas, no obstante que los testigos fueron coincidentes en sus declaraciones y que además dieron razón fundada de sus dicho, ello resulta insuficiente para demostrar que el arrendatario requirió a la arrendataria por el pago de las mensualidades vencidas.

Ahora, por cuanto hace a la prueba confesional a cargo de la parte demandada en nada le benefició la misma, pues ésta al contestar las posiciones, lo hace en sentido negativo, apegándose a su contestación de demanda, en la que de igual forma negó los hechos imputados por el actor.

Sin pasar inadvertido lo manifestado por la parte



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

demandada en su escrito de contestación de demanda, en el sentido de que reconoce haber realizado pagos de pensiones rentísticas, circunstancia que no limita la obligación de la parte actora de imponerle la carga de demostrar que la parte actora requirió a la demandada por el pago de las mensualidades que se le imputa incumplió cubrir.

Se dice lo anterior, toda vez que se sostiene que, existe jurisprudencia firme que establece que, para acreditar la mora en que incurrió el arrendatario, tratándose de la acción de rescisión la carga de la prueba de haber interpelado al deudor corresponde al acreedor, y de las pruebas ofrecidas por la parte actora no se evidenció el requerimiento de pago señalado, como se advirtió al analizar las diversas pruebas ofrecidas y desahogadas en autos entre las cuales se encuentran la prueba confesional y testimonial ofrecida por la parte actora, sin que dichas consideraciones fueran controvertidas por el apelante por lo que quedan firmes en todos sus términos.

En consecuencia, por todo lo antes expuesto es que deberá declararse la **IMPROCEDENCIA** de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento deducida por la parte actora [REDACTED] [REDACTED] por los razonamientos lógicos y jurídicos expuestos en el cuerpo del presente fallo.

Respecto a las costas de primera instancia toda vez que la acción de rescisión respecto a un contrato de arrendamiento tiene efectos de condena, y que la acción que hoy se declara no ha sido procedente, en consecuencia, con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se deberá condenar a la parte actora al pago de gastos y costas en la presente instancia y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

Así pues, en base a las consideraciones señaladas y habiendo resultado parcialmente fundados los agravios hechos valer por la apelante [REDACTED], lo conducente es **REVOCAR** en grado de apelación la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha doce de mayo de dos mil veinticinco, dictada por la persona juzgadora titular del Juzgado Décimo Sexto del Tribunal Civil Corporativo, del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, en el **JUICIO SUMARIO CIVIL de RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de donde dimana este toca, a fin que se declare como ya se dijo la improcedencia la acción antes referida, ejercitada por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y se absuelva a la parte demandada de las prestaciones que se le reclaman en la demanda promovida en su contra.

**V. COSTAS.** Dado que en el caso de especie la parte apelante no se ubica en los supuestos normativos que regula el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace especial condenación en costas en esta Segunda Instancia.

Por lo antes expuesto y fundado, es de resolverse y se,

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

**PRIMERO.** Los agravios formulados por la recurrente [REDACTED], en contra de la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha doce de mayo de dos mil veinticinco, son **PARCIALMENTE FUNDADOS**; por consecuencia:

**SEGUNDO.** Se **REVOCA** en grado de apelación la resolución impugnada, emitida por la persona juzgadora titular del Juzgado Décimo Sexto del Tribunal Civil Corporativo del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, deducida del expediente número **317/2025**, concerniente al Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], para



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1997/2025  
DEDUCIDA DEL EXP. 317/2025

quedar como sigue:

*“...**PRIMERO.** Ha sido procedente la vía Sumaria Civil elegida para la tramitación del presente juicio, en el que la parte actora [REDACTED] no probó los hechos constitutivos de la acción, y la demandada si lo hizo con la excepción opuesta.*

***SEGUNDO.** Se absuelve a la parte demandada [REDACTED] de las prestaciones que le fueron reclamadas por la parte actora.*

***TERCERO.** Se condena a la parte actora [REDACTED] a pagar a favor de la parte demandada los gastos y costas que se generen en la presente instancia y se cuantifiquen y justifiquen en ejecución de sentencia.*

***CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...”***

**TERCERO.** No se hace especial condena respecto al pago de costas en esta Segunda Instancia.

**CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Remítase testimonio autorizado de la presente resolución al Juzgado de procedencia; y, en su oportunidad, archívese el presente Toca Civil.

**A S Í**, por unanimidad de votos, y en sesión pública lo resolvieron las personas Magistradas Integrantes de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, **MICHELLE CORONA NAVARRO, CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA y NELSON ALONSO KIM SALAS**, siendo Ponente la Primera de los nombrados; quienes firman electrónicamente ante la **Secretaria General de Acuerdos Adjunta JANELLY QUINTERO LOZANO**, quien autoriza y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y II, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV, 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.