

■■■■■■■■■■, Baja California, a trece de abril del año dos mil veintiséis.- -

**Vistos** para dictar Sentencia Definitiva dentro de ■■■ autos del **JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO**, promovido por ■■■■■■■■■■, en contra de ■■■■■■■■■■, dentro de ■■ autos del **Juicio Sumario de Desahucio** bajo **Expediente número 300/2025** del índice del **Juzgado Tercero de lo Civil del Partido Judicial de ■■■■■■■■■■**, radicado ante el **órgano jurisdiccional auxiliar** para el dictado de sentencia, **bajo número 166/2026- II** del índice del **Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Partido Judicial de ■■■■■■■■■■ Baja California**, recibido en estas oficialía de partes en fecha 09 de marzo del 2026 mediante oficio 17/2026 en cumplimiento al acuerdo 6.09 del Pleno del Consejo de Administración del Poder Judicial del Estado de fecha diecinueve de febrero del dos mil veintiséis en seguimiento al acuerdo general 10/2025 del extinto Consejo de la Judicatura del Estado, y. - - - - -

**RESULTANDO.**

**I.-** Analizadas las constancias del expediente que fue remitido en físico, así como de las constancias del expediente electrónico, de las cuales se desprende que se tuvo por recibido por escrito y anexos presentados ante la Oficialía de Partes del Juzgado Tercero de lo Civil del Partido Judicial de ■■■■■■■■■■, con fecha veintidós de abril del dos mil veinticinco, comparecieron ■■■■■■■■■■, demandando en la Vía Sumaria Civil a ■■■■■■■■■■, previniéndoles para que exhibieran las copias para ■■■ traslados correspondientes, desahogada que fue dicha prevención por acuerdo de fecha veintisiete de mayo del año dos mil veinticinco, desahogada la referida prevención y se tuvo a ■■ actores ■■■■■■■■■■, demandando en la vía Sumaria civil a ■■■■■■■■■■, dentro de ■■ autos del **Juicio Sumario de Desahucio**, por las siguientes prestaciones:

1.- La desocupación y entrega física del bien inmueble arrendado para casa habitación ubicada en Calle ■■■■■■■■■■ del ■■■■■■■■■■ de esta Ciudad de ■■■■■■■■■■, Baja California.

2.- El pago de la cantidad de \$2,200.00 M.N. (Dos Mil Doscientos Pesos Moneda Nacional) mensuales a partir de la fecha en la que ■■■ demandados dejaron de cubrir las rentas y las que sigan venciendo hasta la total conclusión del presente juicio; a la fecha la cantidad que se ha vencido es por un total de \$166,000.00, ciento sesenta y seis mil pesos 00/100 m.n.

3.- La cantidad que por concepto de intereses legales se hayan generado y que su Señoría determine.

4.- El pago de gastos y honorarios de abogados.

**II.-** La Parte Actora narró ■■■ hechos que aparecen en su demanda, ■■■ cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran en aras del principio de



2).- Que la Parte Demandada, haya faltado al pago de dos o más mensualidades de renta.

Por lo que hace al **primer elemento** constitutivo de la acción, es decir la existencia de la relación contractual de arrendamiento en que funda su acción la Parte Actora, al efecto se tiene que la misma, en su escrito inicial de demanda, manifestó lo siguiente:

"1.- Que el día 12 doce de noviembre del 2015, [REDACTED] suscritos y [REDACTED] demandados acordaron de manera verbal el arrendamiento de la casa ubicada en [REDACTED], Baja California."

"2.- Se pactó precio de arrendamiento del inmueble por la cantidad de \$2,200.00 Pesos M.N., mensuales (Dos Mil Doscientos Pesos Moneda Nacional 00/100).", ya que esta cantidad era la que en aquel entonces se pagaba en INFONAVIT.,

"3.- Se acordó que la cantidad se pagaría de manera mensual y mediante depósito a la cuenta bancaria de cualquiera de [REDACTED] actores.

"4.- La fecha de terminación del contrato de arrendamiento sería a más tardar en el mes de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, por lo que en esa fecha debían desocuparla.

"5.- Desde la fecha en que [REDACTED] demandados ingresaron a la casa comenzaron a realizar de manera muy irregular [REDACTED] depósitos de renta y en el mes de abril del 2018 dos mil dieciocho, cuando le requerimos que desocuparan la casa habitación de nuestra propiedad, dejaron de cubrir la renta.

"6.- Que como lo mencionados desde el principio el contrato de renta que realizamos fue de manera verbal, por lo que para acreditar la existencia del mismo se instauraron ante el Juzgado Segundo de lo civil las diligencias de jurisdicción voluntaria para acreditar la existencia del mismo de las cuales obra el expediente 511/2024-B del índice del Juzgado Segundo de lo Civil de la Ciudad de [REDACTED], Baja California, exhibiendo copia certificada para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento que da acción a la presente demanda.

"7.- Que con fecha nueve de septiembre del dos mil veinticuatro acudimos de nueva cuenta a nuestra casa ubicada en calle [REDACTED] del [REDACTED] en esta Ciudad de [REDACTED], Baja California, al llegar a nuestra casa tocamos en reiteradas ocasiones sin que nos abrieran, asomándose únicamente por la ventana y gritándonos desde adentro que no saldría la suscrita [REDACTED], les requerí para que desalojaran mi casa, que podíamos negociar el tema de las rentas que se adeudaban, pero que era necesario que desocuparan la casa, sin embargo la de nombre [REDACTED], comenzó a decir que nos retiráramos o llamaría a la policía, le respondí que lo hiciera, que llamara a la policía y así lo hizo, por tal razón la suscrita también marque al 911 llegando más tarde una unidad de la policía municipal, quienes tomaron la versión de ambas personas por separado. Posteriormente realizamos la petición del parte de novedades ante la Secretaria de Seguridad Pública municipal que se anexa a la presente, mismo que no es fiel a [REDACTED] hechos que sucedieron, pero si se acredita el hecho que se requirió que se desocupara la casa en la fecha en que se indica.

Al efecto, se tiene que para acreditar **el primer elemento** de su acción (*la existencia del contrato de arrendamiento de fecha doce de noviembre del año dos mil quince*), la actora ofreció como medio de prueba la Prueba **Documental Pública**, consistente en la copia certificada de [REDACTED] Medios Preparatorios a juicio con número de Expediente 511/2024, expedida en fecha cuatro de julio del año dos mil veinticuatro, y de la que se desprende que [REDACTED] de nombre (ahora actores en el presente juicio), promovieron dichas diligencias en contra de [REDACTED] futuros demandados [REDACTED], quienes fueron debidamente citados a la celebración de dichos medios preparatorios a juicio Sumario de Desahucio, como elemento para su acción en lo personal; sin embargo la parte actora en el presente juicio [REDACTED]

██████████, pretenden acreditar su acción con dichos medios preparatorios a Juicio Sumario de Desahucio como documento base de su acción dentro del cual se desahogaron las testimoniales a cargo de ██████████ en fecha veintiuno de febrero del dos mil veinticinco.

**Diligencias dentro de las cuales la de nombre ██████████**, refirió ser vecina de ██████████ promoventes, que sabe y le consta que entre ██████████, en su carácter de promoventes y ██████████, hay un contrato verbal de arrendamiento entre el\*\*\* referente a la casa ubicada en ██████████, calle ██████████ fue llevado a cabo el doce de noviembre del dos mil quince, en la ubicación mencionada por la cantidad de dos mil doscientos pesos de renta mensual y por depósito la misma cantidad de renta ese día y quedaron de depositar posteriormente la cantidad del depósito, la duración del contrato la desconozco; que el referido contrato se llevó a cabo verbal y no escrito fue porque le tuvieron confianza a las personas, escucho que ██████████ pagos iban a estar haciendo depósitos, que sabe que ██████████ futuros demandados primero sí estuvieron pagando, el\*\*\* me comentaban, después ya no pregunté y no sé si siguieron pagando, que sabe que en la casa están viviendo ahí ██████████, que todo esto lo sabe y le consta porque estuvo ahí ese día que estaba arriba del carro escuchando lo que estaban hablando el\*\*\*;

**Por su parte el testigo ██████████ manifestó:** que sabe y le consta que entre ██████████ promoventes ██████████ futuros demandados si hay una relación de la renta de la casa ubicada en calle ██████████, llevaron a cabo un contrato no sé si fue llevado de manera verbal el día ocho de noviembre del dos mil quince ahí mismo en la propiedad fue por la cantidad de dos mil trescientos pesos o algo así de manera mensual, no sé si realizaron algún tipo de pago ese día, no se la duración del referido contrato, que el contrato se llevó de manera verbal o escrita, porque creo que eran amigos y había confianza entre el\*\*\*, que creo que se pagaría en efectivo y no sé en dónde, que no sabe si ██████████ futuros demandados pagaban o pagan renta, que sabe el uso que le daban a la casa es que viven ahí porque la rentaban, que todo lo manifestado lo sabe porque el miró lo que paso y es amigo de ██████████ y ██████████, desprendiéndose en consecuencia, **que lo manifestado por ██████████ referidos testigos son testigos de oídas**, ya que la primera de el\*\*\* menciona que estuvo ahí ese día, que ella estaba arriba del carro escuchando lo que estaban hablando el\*\*\* y por su parte el segundo de ██████████ testigos no es acorde con lo manifestado por la primera de el\*\*\*, toda vez que refiere que no sabe si el contrato se llevó de manera verbal el día ocho de noviembre del año dos mil quince, y que la cantidad fue por dos mil trescientos pesos, que se pagarían en efectivo, ya que por su parte la primera de ██████████ testigos refirió que el contrato verbal fue llevado a cabo el día doce de noviembre del año dos mil quince y que la cantidad sería dos mil doscientos pesos de renta mensual y por depósito la misma cantidad de renta ese día y quedaron que ██████████ pagos se iban a estar haciendo depósitos, de lo cual deviene improcedente ya que ██████████ testigos no son acordes y por tanto no acredita con dichas testimoniales la existencia del referido contrato verbal de arrendamiento, ya que lo pretendido es una acción civil que se requiere el interés del actor para deducirla, siendo un requisito de interés para poder alcanzar el

objeto de una acción el exhibir en su demanda el documento en que la parte interesada funde su acción; por lo cual no se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido en [REDACTED] artícu\*\*\* 95, 96 y 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California; sirve de criterio orientador la siguiente tesis aislada, que a continuación se transcribe:

Registro digital: 182421

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: XXI.1o.76 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Enero de 2004, página 1515

Tipo: Aislada

**DESAHUCIO. LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE NO CONSTA POR ESCRITO DEBE JUSTIFICARSE POR MEDIO DE INFORMACIÓN TESTIMONIAL, LA QUE DEBE PRACTICARSE CON CITACIÓN DE LA PARTE CONTRARIA PARA ACREDITAR LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO).**

Si se promueve un juicio de desahucio y no existe contrato de arrendamiento por escrito, en términos de lo previsto por el artículo 612 del Código Procesal Civil del Estado de Guerrero, éste se justificará por medio de información testimonial, que se practicará como un medio preparatorio a juicio; por otra parte, el artículo 181, en su fracción II, del código referido, señala que en la tramitación de aquella vía, éste se practicará con citación de la parte contraria; por lo que si no se cumple con lo anterior, [REDACTED] medios preparatorios a juicio carecen de valor probatorio, lo que trae como consecuencia que la actora no acredite la existencia del contrato verbal de arrendamiento y, por consecuencia, la inexistencia de uno de [REDACTED] elementos básicos de la acción de desahucio.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 245/97. Perla Patricia Palafox Grajales. 15 de mayo de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: José Sánchez Moyaho. Secretario: José Hernández Villegas.

Nota: Por ejecutoria de fecha 20 de agosto de 2003, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de tesis 11/2003-PS en que participó el presente criterio y ordenó dejar sin efectos la presente tesis, que se publicó en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VI, agosto de 1997, página 709.

Así como con la Prueba Testimonial ofrecida por [REDACTED] a cargo de [REDACTED], desahogada mediante audiencia celebrada con fecha veintitrés de septiembre del año dos mil veinticinco, dentro del juicio que nos ocupa de la que se desprende que dichos testigos no fueron uniformes al manifestar el primero de [REDACTED] testigos antes señalados, en relación al interrogatorio verbal y directo formulado por el Abogado Patrono de la Parte Actora, previa su calificación de legal, contesto: "... A LA PRIMERA: que diga el testigo si sabe si entre [REDACTED] mencionados existe algún acuerdo.- CALIFICADA DE LEGAL- Si, hicieron un acuerdo, hicieron el acuerdo de que se les iba a prestar la casa pero el\*\*\* iban a pagar lo de infonavit, [REDACTED] y [REDACTED] iban a pagar, la casa está en el [REDACTED] [REDACTED], de esta ciudad. A LA SEGUNDA: que diga el testigo si sabe la cantidad que se iba a pagar por el acuerdo que refiere.- CALIFICADA DE LEGAL- Si, **dos mil doscientos pesos.** A LA TERCERA: que diga el testigo si sabe si en algún momento [REDACTED] actores [REDACTED] y [REDACTED] han pedido la desocupación de la casa materia del acuerdo que refiere. CALIFICADA DE LEGAL- Así es, si la han pedido, el año pasado, en septiembre del año pasado fuimos a que les pidieran la casa pero el\*\*\* llamaron a la policía. A la razón de su dicho: porque he venido con el\*\*\* desde que hicieron el contrato, ese trato, y he andado con el\*\*\*, les he dado raitte he visto lo que está pasando...". Acto continuo y en uso de la voz que solicita la abogada patrono de la parte demandada quién procede a formular el siguiente interrogatorio (repreguntas) en forma verbal y directa al testigo, quien contestó A LA PRIMERA EN RELACIÓN A LA PRIMERA DIRECTA.- Que diga la testigo si sabe si celebraron algún otro acuerdo distinto al que refiere.-

CALIFICADA DE LEGAL.- Yo sé de ese nada mas.- A LA SEGUNDA.- En relación con la primera directa- Que diga la testigo si sabe la fecha aproximada que celebraron el acuerdo que refiere.- CALIFICADA DE LEGAL.- El doce de noviembre de dos mil quince. A LA TERCERA EN RELACIÓN CON LA PRIMERA DIRECTA- Que diga la testigo si sabe quiénes estuvieron presentes en el momento de ese acuerdo.-Calificada de legal.- Yo, [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] y José [REDACTED].

**Por lo que hace al testimonio de CARLOS FABIAN GORDILLO OZUNA**, y a quien se le formula interrogatorio verbal y directo por parte del abogado patrono de la parte actora, interrogatorio el cual previa calificativa de legal se asienta en [REDACTED] siguientes términos: "LA PRIMERA: que diga el testigo si sabe si entre [REDACTED] mencionados existe algún acuerdo.- CALIFICADA DE LEGAL- Si, la renta de su propiedad, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] calles malquita [REDACTED]. A LA SEGUNDA: que diga el testigo si sabe la cantidad que se iba a pagar por el acuerdo que refiere.- CALIFICADA DE LEGAL- Si, dos mil doscientos pesos mensuales. A LA TERCERA: que diga el testigo si sabe si en algún momento [REDACTED] actores [REDACTED] y [REDACTED] han pedido la desocupación de la casa materia del acuerdo que refiere. CALIFICADA DE LEGAL- Si, eso fue en septiembre del año pasado. A LA RAZÓN DE SU DICHO: porque estoy en contra de las injusticias y soy testigo de darle servicios de pasajeros en el cual el\*\*\* fueron a cobrar la renta de sus propiedades eso fue varias veces en el transcurso del año pasado. Acto continuo y en uso de la voz que solicita la abogada patrono de la parte demandada quién procede a formular el siguiente interrogatorio (repreguntas) en forma verbal y directa al testigo, quien contestó A LA PRIMERA EN RELACIÓN A LA PRIMERA DIRECTA.- Que diga al testigo si sabe si celebraron algún otro acuerdo distinto al que refiere.- CALIFICADA DE LEGAL.- No, no lo sé. A LA SEGUNDA EN RELACIÓN CON LA PRIMERA DIRECTA- Que diga la testigo si sabe la fecha aproximada que celebraron el acuerdo que refiere.- CALIFICADA DE LEGAL.- No con exactitud pero soy testigo en varias ocasiones le fueron a cobrar la renta. A PRIMERA EN RELACIÓN CON LA SEGUNDA DIRECTA- Que diga el testigo como es que sabe la cantidad que se le debía pagar a [REDACTED] señores actores dentro del presente juicio.- CALIFICADA DE LEGAL.- Porque estuve presente cuando le cobro la renta, yo llegaba al domicilio estacionaba mi unidad el señor [REDACTED] y [REDACTED] se bajaban del vehículo, [REDACTED] señores que estaban adentro de la casa con gritos y groserías el\*\*\* decían vengo a cobrar [REDACTED] dos mil doscientos de la renta, aquel\*\*\* contestaban que no, que se fueran de ahí, que no molestaran y puras groserías..."; **Diligencia testimonial de [REDACTED]** [REDACTED] que difiere de la testimonial rendida a su cargo dentro de [REDACTED] medios preparatorios a juicio Sumario de Desahucio en la refirió que entre las partes hay un contrato verbal de arrendamiento entre el\*\*\* referente a la casa ubicada en [REDACTED] [REDACTED], calle [REDACTED] [REDACTED] que fue llevado a cabo el doce de noviembre de año dos mil quince, por la cantidad de dos mil doscientos pesos de renta mensual y al rendir su testimonio en la audiencia de fecha veintitrés de septiembre del año dos mil veinticinco fue que el acuerdo de que les iban a prestar la casa, pero el\*\*\* iban a pagar lo de Infonavit [REDACTED] y [REDACTED], iban a pagar la casa que está en el [REDACTED] [REDACTED] Calle [REDACTED] [REDACTED], y **por lo que hace al testigo [REDACTED]** [REDACTED], refiere que le constan estos hechos porque llegaba al domicilio estacionaba su unidad y el señor [REDACTED] y [REDACTED] se bajaban del vehículo, [REDACTED] señores que estaban adentro de la casa con gritos y groserías y [REDACTED] actores decían vengo a cobrar la renta dos mil doscientos de la renta, contestaban que no, que se fueran de ahí que no molestaran y puras groserías, sin embargo en ningún momento refiere constarle la fecha en que se celebró el contrato que menciona que únicamente me consta que el\*\*\* fueron a cobrar la renta de sus propiedades eso fue varias veces en el transcurso del año pasado, así

como tampoco refiere no saber si las partes celebraron algún otro acuerdo distinto al que refiere. Probanza a la que el Suscrito le otorga valor probatorio únicamente a las declaraciones, que les consten a ■■■ testigos, por lo cual no es coincidente lo reclamado en su prestación con lo declarado por ■■■ testigos, aunque si bien es cierto a la segunda directa ambos testigos refieren que el valor de la renta era la cantidad de \$2,200.00 (dos mil doscientos pesos 00/100 moneda nacional), sin embargo no se acredita la existencia del contrato verbal de arrendamiento que refiere la parte actora celebros con la parte demandada; lo anterior dispuesto por ■■■ artícu\*\*\* 285 fracción VII y 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California; ya que para que a un testimonio pueda otorgársele eficacia probatoria plena es menester que ■■■ testimonios sean rendidos de manera clara, precisa, sin dudas ni reticencias, sobre hechos que son susceptibles de ser conocidos por medios de ■■■ sentidos, que ■■■ testigos ■■■ conozcan por sí mismos y no por inducciones ni referencias a otras personas, que no haya datos de ■■■ que se infiera que el testigo fuera obligado por fuerza o miedo, ni impulsado por engaño, error o soborno, y por último que den razón fundada de su dicho; sirviendo de apoyo las siguientes tesis:

**PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN ES INDEPENDIENTE DE LA CALIFICACIÓN LEGAL DE SU INTERROGATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).** Al calificar de legal un interrogatorio, el Juez únicamente lo hace en función de que las preguntas satisfagan ■■■ extremos del artículo 513 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es decir, que tengan relación directa con ■■■ hechos controvertidos, que no sean contrarias al derecho o a la moral, que sean claras y precisas, y que no contengan más que un solo hecho, pero al apreciar y valorar la prueba, ejerce su facultad contenida en ■■■ artícu\*\*\* 572 y 573 del citado ordenamiento legal, y usando su arbitrio judicial, puede o no concederle valor a la prueba de testigos, atendiendo tanto a las circunstancias que concurren en éstos, como a las condiciones que debe reunir su testimonio, tales como la uniformidad y que den la razón fundada de su dicho.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO.

XI.2o. J/25

Amparo directo 394/95. Luis Manuel Ramírez Gálvez y otro. 21 de junio de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretario: Octavio Chávez López.

Amparo en revisión 97/96. Ignacio Flores Salas. 4 de septiembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretaria: Norma Navarro Orozco.

Amparo directo 397/2001. Roberto Esquivel Zúñiga. 11 de julio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretario: Pedro Garibay ■■■.

Amparo directo 607/2001. Sociedad Cooperativa Limitada de Producción Forestal La Cruz Gorda, S.C.L. 20 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Ceja Villaseñor. Secretario: Víctor Ruiz Contreras.

Amparo directo 185/2002. Ma. de la Luz Vitela Garcilazo. 24 de abril de 2002. Unanimidad de votos. Ponente: Hugo Sahuer Hernández. Secretaria: Ma. de la Cruz Estrada Flores.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XV, Junio de 2002. Pág. 544. Tesis de Jurisprudencia.

**TESTIGOS, VALOR DE ■■■. RAZÓN FUNDADA DE SU DICHO.** No es suficiente la afirmación de un testigo, en el sentido de que sabe y le constan ■■■ hechos porque estuvo presente el día en que ocurrieron, sino que es menester que explique convincentemente ■■■ motivos o circunstancias específicas por las cuales se encontraba presente en ese sitio, para poder entender su presencia en él; si no lo hace, tal testimonio no produce credibilidad y la Junta debe negar valor a sus declaraciones.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

I.6o.T. J/21. Amparo directo 12576/92. Generosa Salgado Rebolledo. 21 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Carolina Pichardo Blake. Secretaria: Estela Jasso Figueroa.

Amparo directo 476/95. Constructora e Instaladora J.P., S.A. de C.V. 24 de febrero de 1995.

Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Patiño Pérez. Secretario: Car\*\*\* Enrique Vázquez Vázquez.

Amparo directo 7516/95. Jesús Hernández Melo. 25 de agosto de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Patiño Pérez. Secretario: Car\*\*\* Enrique Vázquez Vázquez.

Amparo directo 10486/96. Ángel Campos Millán. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del [REDACTED] Mota Cienfuegos. Secretario: José Guillermo Cuadra Ramírez.

Amparo directo 3226/97. [REDACTED] Pérez. 11 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: María del [REDACTED] Mota Cienfuegos. Secretario: José Guillermo Cuadra Ramírez.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo V, Mayo de 1997. Pág. 576. Tesis de Jurisprudencia.

Asimismo del desahogo de la prueba **confesional a cargo del actor** [REDACTED] [REDACTED] a la posición número siete que fue calificada de legal en la que se le cuestionó en el sentido que la forma de pago de la compra venta verbal seria mensualidades de dos mil cuatrocientos pesos, este contesto: **no, pero el hecho se trata de que le iba a prestar la casa** y le me iba a pagar una cantidad de dos mil cuatrocientos pesos, no fue compra y venta, asimismo a la posición número nueve en la que se le preguntó: que el motivo por el cual se pagaba de esa manera era para reponer las cantidades que a usted y a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] les descontaban de Infonavit contesto: no que y recuerde no, de igual manera la posición número trece a posición formulada en el sentido de que diga si es cierto como usted argumentó **que les habían prestado la vivienda** a [REDACTED] [REDACTED], contesto: **si**, a cambio de una mensualidad que le iban a estar depositando, de igual manera en el desahogo de la prueba de **declaración de parte** a cargo de [REDACTED] [REDACTED], a preguntas verbal y directa (repreguntas) que le formuló por el abogado patrono de [REDACTED] demandados como fue a la número uno.- Que diga el declarante **quien estuvo presente al momento de prestarle la casa** a José [REDACTED] y [REDACTED] ubicada en calle Malquita [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contestando creo que estuvo Leticia con nosotros y [REDACTED] [REDACTED]; a la segunda pregunta verbal y directa que se le formulo en el sentido, que diga el declarante si sabe en qué fecha se llevó a cabo **el préstamo de la casa**, contestando creo que fue en el dos mil quince como el doce de noviembre, a la tercera pregunta formulada en el sentido que diga el declarante si sabe en qué lugar se llevó el préstamo de la casa, contestando ahí en la casa en el [REDACTED] [REDACTED] Encisos Calle [REDACTED] [REDACTED].

Asimismo del desahogo de la prueba **confesional a cargo de la actora** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al desahogar dicha probanza en relación a la posición número tres, que lo fue que diga la absolvente si es cierto como lo es que usted, en el año dos mil quince, le refirió personalmente a la señora [REDACTED] [REDACTED], que deseaba vender o devolver a Infonavit la vivienda ubicada en calle [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] debido a que usted vive en el poblado de el [REDACTED], ahora municipio de [REDACTED] [REDACTED], Baja California, **no** eso fue si hicimos un contrato en el dos mil quince, pero no fue ese puede que como ella vivía aquí en [REDACTED], y no tenía lugar para hospedaje mi esposo es amigo de la mamá de ella, como ella le dio hospedaje a él, para vivir en el [REDACTED] le dijo que el igual podía darle hospedaje a su hija, siempre y cuando el niño

tuviera que entrar a su carrera se nos iba a regresar esa casa, pero el\*\*\* iban a pagar nuestra parte de Infonavit **y ese fue el acuerdo de que el\*\*\* pagaban y nosotros le prestábamos la casa.** A la posición número cinco (5) en el sentido que diga si es cierto como lo es que Usted, y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en el mes de diciembre del año dos mil quince, celebró un contrato de compra venta verbal con José [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto a la vivienda ubicada en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], contestando: no después de eso, nunca nos volvimos a tapar, ni siquiera nos pidieron ni hablamos sobre eso, ni nada de eso se tocó el tema, nada eso fue solo lo del arrendamiento, **ya que si les dijo que si les prestábamos y eso;** a la décima tercera posición formulada en el sentido de que diga la absolvente que en el juicio descrito usted argumento que les habían prestado la vivienda a [REDACTED] CC. [REDACTED] [REDACTED], contestando: **si, se las prestamos con esa condición de que estuvieran pagando al banco lo de Infonavit,** lo mío al banco y a él, personalmente a su cuenta, así fue como quedo cuando el\*\*\* dejaron de pagarla que fue el dieciocho de abril. Sin embargo, se tiene que con las probanzas antes valoradas, **no les concede valor probatorio pleno para efectos de tener por acreditado el primer elemento de la acción ejercitada pues [REDACTED] mismos actores en el desahogo de las pruebas a sus cargos como son la confesional y declaración de parte a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y Confesional a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], desvirtúan la existencia del supuesto contrato de arrendamiento materia de su acción, pues son acordes en manifestar que prestaron la casa;** toda vez como se ha referido con el dicho de la testimonial a cargo de [REDACTED] en el juicio que nos ocupa esta refirió que el acuerdo que tuvieron las partes fue de **que les iban a prestar la casa a [REDACTED] y [REDACTED].**

Por tanto, al tenor de las consideraciones antes referidas, así como al análisis y valoración de las testimoniales y pruebas confesional y declaración de parte a cargo del actor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y Confesional a cargo de la actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], son razones suficientes y eficaces para determinar en el caso concreto, que no se acredita el segundo elemento de la acción, es decir la existencia del contrato de arrendamiento en [REDACTED] términos del artículo 2272 del Código Civil para el Estado de Baja California, en el que establece las condiciones para que sea considerado como arrendamiento;

**"ARTICULO 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."**

En consecuencia, se hace innecesario entrar al estudio del segundo elemento ya que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución, sirve de antecedente el siguiente criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Unión, en la que firma es la expresión de la voluntad con respecto al contrato de arrendamiento, cuando se sustenta en medios preparatorios a juicio sumario de desahucio, que a continuación se transcriben:

Tesis: I.5o.C.80 C (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 26, Junio de 2023, Tomo VII, página 6728

Tipo: Aislada

**CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL. PARA DEMOSTRAR SU EXISTENCIA DEBEN ACREDITARSE [REDACTED] ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO ESCRITO Y LAS ESTIPULACIONES MÍNIMAS RELACIONADAS CON LA CONTROVERSI, PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 2448 F DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.**

Hechos: En una controversia de arrendamiento inmobiliario, el supuesto arrendador demandó a la arrendataria la rescisión del contrato de arrendamiento y el pago de rentas; señaló que el acuerdo se realizó verbalmente. Por su parte, la demandada señaló en su contestación que el contrato lo celebró con una diversa persona, y si bien le pagó algunas rentas al actor, lo cierto es que fue porque éste se ostentó como representante de la persona con quien pactó previamente. En la sentencia de origen se determinó que el actor carecía de legitimación activa en la causa, dado que el contrato verbal no fue acreditado; contra lo resuelto éste interpuso recurso de apelación y señaló que la relación contractual sí se acreditó. En éste se confirmó la decisión de origen e, inconforme, promovió juicio de amparo directo, en el que insistió en que sí probó la relación contractual.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que para demostrar la existencia de un acuerdo verbal de arrendamiento habitacional, deben acreditarse [REDACTED] elementos esenciales del contrato escrito y las estipulaciones mínimas relacionadas con la controversia, previstos en el artículo 2448 F del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México.

Justificación: Lo anterior, porque de conformidad con el artículo 2398 del citado código, [REDACTED] elementos esenciales de un contrato de arrendamiento son la concesión del uso y goce de un bien inmueble y la obligación de la parte arrendataria de pagar como contraprestación un precio cierto y determinado. En otro aspecto, el artículo 2406 del mismo ordenamiento señala que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito y que la falta de esta formalidad se imputará a la persona arrendadora; mientras que el diverso precepto 2448 F regula el contenido mínimo que debe tener un contrato de arrendamiento habitacional escrito. Así, aunque el contrato de arrendamiento puede celebrarse verbalmente, la dificultad se presenta al momento de probar la relación contractual, pues cuando las partes eligen la forma escrita, pueden exhibir el documento para acreditar su acción; de ahí que para demostrar la existencia de un contrato verbal de arrendamiento con destino habitacional, puede ofrecerse cualquier medio de prueba, siempre que se acrediten [REDACTED] elementos esenciales del contrato escrito, así como las estipulaciones que debe tener, previstos en el artículo 2448 F referido, relacionados con la litis.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 47/2023. Héctor Manuel Jiménez Luna. 24 de febrero de 2023. Unanimidad de votos. Ponente: Israel Flores Rodríguez. Secretaria: Gabriela Hernández Castillo.

Esta tesis se publicó el viernes 16 de junio de 2023 a las 10:22 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Registro digital: 177579

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: XV.4o.2 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Agosto de 2005, página 1944

Tipo: Aislada

**MEDIOS PREPARATORIOS AL JUICIO DE DESAHUCIO. CUANDO NO EXISTA CONTRATO ESCRITO DE ARRENDAMIENTO Y SE PRETENDA EJERCER LA ACCIÓN, SU EXISTENCIA SE ACREDITARÁ POR MEDIO DE INFORMACIÓN TESTIMONIAL, PRUEBA DOCUMENTAL O CUALQUIER OTRA BASTANTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).** El artículo 194 del código procesal civil de la entidad establece [REDACTED] casos en que el juicio podrá prepararse, sin embargo, no es el único precepto, pues el diverso 475 del propio ordenamiento contempla el caso de que cuando no existe contrato escrito de arrendamiento y se pretenda ejercer la acción de desahucio, su existencia se acreditará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante, las cuales se recibirán como diligencia preparatoria del juicio, lo que constituye el medio para demostrar la existencia del arrendamiento.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 122/2005. Salvador Valerio Dueñas. 26 de mayo de 2005. Unanimidad de votos.

Ponente: Faustino Cervantes León. Secretario: Alexis Manríquez Castro.

Registro digital: 249453

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Séptima Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 175-180, Sexta Parte, página 79

Tipo: Aislada

**DESAHUCIO, IMPROCEDENCIA DE LA ACCION DE, SIN EL DOCUMENTO CONTRACTUAL RELATIVO.** La base del juicio de desahucio es la existencia del contrato de arrendamiento del predio cuya desocupación se pretende, y cuando el actor no tiene en su poder el documento que

contiene dicho contrato por ostentar el carácter de depositario administrador u otro análogo, antes de promover el juicio debe agotar [REDACTED] medios preparatorios establecidos por [REDACTED] artícu\*\*\* 195 y 196 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, o en forma extraordinaria demostrar la existencia del contrato previamente, mediante prueba apta de acuerdo a lo que establece el artículo 537 del código en comento.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 607/83. Samuel Vaquero Cruz. 21 de octubre de 1983. Unanimidad de votos. Ponente: Mario Gómez Mercado. Secretario: Fernando Amorós Izaguirre.

Nota: En el Informe de 1983, la tesis aparece bajo el rubro "DESAHUCIO, IMPROCEDENCIA DE LA ACCION DE."

**IV.- Gastos y Costas.-** En virtud de que ninguna de las partes obro con temeridad o mala fe, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 141 fracción II inciso A) del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se absuelve a las partes del pago de gastos y costas, por lo que cada una reportara las que con motivo del presente Juicio hayan erogado.-----

Por lo anteriormente expuesto y debidamente fundado, en base a [REDACTED] artícu\*\*\* 480, 481 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, es de resolverse y se:-----

**RESUELVE.**

**PRIMERO.-** La personalidad de la Parte Actora, [REDACTED], así como la de [REDACTED] codemandados [REDACTED] al haber comparecido a Juicio por su propio derecho en carácter, ha quedado debidamente acreditada en autos, al igual que la competencia del Juez de [REDACTED] autos para conocer y resolver del presente Juicio; al igual que la procedencia de la Vía Sumaria Civil elegida por la parte actora [REDACTED].-----

**SEGUNDO.-** La Parte Actora [REDACTED], no acreditaron el primer elemento de su acción, por [REDACTED] motivos y fundamentos expuestos en la parte considerativa de ésta resolución, por lo que se declara improcedente la misma sin que sea necesario entrar al estudio del resto de [REDACTED] elementos, ni el resto de las pruebas y excepciones, en consecuencia.-----

**TERCERO.-** Se absuelve a [REDACTED] demandados, [REDACTED], de las prestaciones reclamadas en su contra por la Parte Actora, [REDACTED], se dejan a salvo [REDACTED] derechos de la parte actora para que en su caso ejerciten la acción correspondiente en la vía y forma que conforme a derecho proceda.-----

**CUARTO.-** Se absuelve a las partes del pago de gastos y costas, por lo que cada una reportara las que con motivo del presente Juicio hayan erogado.-----

**QUINTO.-** Por lo que en cumplimiento al acuerdo tercero inciso 6), del Acuerdo General 10/2025 del extinto Consejo de la Judicatura del Estado, se ordena mediante oficio remitir [REDACTED] autos del expediente en que se actúa, que fueron enviado físicamente, con la **sentencia definitiva dictada** al Órgano Jurisdiccional de Origen (**Juzgado Tercero de lo Civil del Partido Judicial de [REDACTED]**), para [REDACTED] efectos de que proceda a notificar personalmente a las partes la presente Resolución.-----

**Notifíquese Personalmente.**

Así Juzgando lo resolvió y firma electrónicamente el Juez de Primera Instancia Civil del Partido Judicial de [REDACTED], Baja California, **Licenciado Jorge Alberto Amezcua Castro** como Órgano Auxiliar para el dictado de Sentencias, ante su Secretario de Acuerdos **Licenciada Jannett Aradia Salgado Alvarado**, que autoriza y da fe, con fundamento en [REDACTED] artícu\*\*\* 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.-----

----- **Expediente número 300/2025 del Juzgado 3ro Civil [REDACTED].**

**Órgano jurisdiccional auxiliar** para el dictado de sentencias, **Expediente 166/2026** del índice del **Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Partido Judicial de [REDACTED] Baja California.**

Mael/ngl.

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigesimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS