

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, VEINTICINCO DE ABRIL DEL AÑO
DOS MIL VEINTICUATRO.**

V I S T O S: Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 122/2024**, relativo al Juicio **SUMARIO DE DESAHUCIO**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y;

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

1.- Que por escrito de fecha veinticinco de enero del año dos mil veinticuatro, compareció ante este Juzgado por [REDACTED], demandando en la vía **SUMARIA DE DESAHUCIO** a [REDACTED], las siguientes prestaciones:

"I.- Por la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble objeto del **ARRENDAMIENTO**, es decir, el local ubicado en Av. Negrete No. 2151, Zona Centro, en esta ciudad de Tijuana, Baja California, a favor de la parte **ACTORA**.

II.- Por el pago de las rentas vencidas y no pagadas a favor de la **ACTORA** y que a continuación se desglosan:

No.	MES ADEUDADO	MONTO POR CONCEPTO DE RENTA
1	<i>Del 1 al 31 de octubre de 2023</i>	<i>\$3,000.00 dólares</i>
2	<i>Del 1 al 30 de noviembre de 2023</i>	<i>\$3,000.00 dólares</i>
3	<i>De 1 al 31 de diciembre de 2023</i>	<i>\$3,000.00 dólares</i>
4	<i>De 1 al 31 de enero de 2024</i>	<i>\$3,000.00 dólares</i>
	TOTAL	\$12,000.00 dólares

(DOCE MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA).

Más las que se sigan venciendo hasta la total entrega y desocupación del bien inmueble.

i) Más el pago del 8% (ocho por ciento) por concepto de IVA (Impuesto al Valor Agregado), por los meses de OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE de 2023 y ENERO de 2024; más el importe que por este concepto genere por los meses que se sigan venciendo.

ii) Más el pago del 6% (seis por ciento) multiplicado por cada mes que continúe el incumplimiento del pago contados a partir del sexto día del mes corriente, esto por concepto de penalidad de conformidad a la cláusula marcada con el número 4.3 del contrato fundatorio de la acción; cantidades que en ejecución de sentencia serán cuantificadas.

Con motivo de lo expuesto con antelación, se reclama por concepto de pago de rentas vencidas y no pagadas a favor de la ACTORA, por el bien inmueble materia del arrendamiento, la cantidad de \$12,000.00 dólares (DOCE MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), por los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2023 y enero de 2024; más los que se sigan venciendo hasta la entrega material y jurídica del bien inmueble, más el pago del Impuesto al Valor Agregado del 8% (ocho por ciento), más el pago de la penalidad equivalente al 6% (seis por ciento), por cada mes que dure el incumplimiento de pago de rentas.

De conformidad con las leyes fiscales en el país, a las cantidades totales se les debe aplicar el pago del Impuesto al Valor Agregado al momento de expedir la factura correspondiente, una vez que se haya recibido el pago.

III.- Por el pago de los GASTOS Y COSTAS que el presente juicio ocasione hasta la total terminación de este...".

Apoyándose en los hechos y preceptos que estimó aplicables, y concluyó formulando las peticiones de estilo.

2.- Se admitió la demanda en la vía y forma propuestas, ordenándose requerir a la parte demandada para que en el acto de la diligencia justificaran encontrarse al corriente en el pago de

las rentas, y de no hacerlo se le previniera para que dentro del término de cuarenta días desocupara el bien arrendado, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa, igualmente se ordenó emplazarla para que dentro del término de cinco días compareciera a oponer las excepciones que tuviere; seguidamente, el Ciudadano Actuario Adscrito llevó a cabo el emplazamiento a la pasivo procesal, tal y como se advierte del razonamiento actuarial de fecha primero de marzo de dos mil veinticuatro, y toda vez que la parte demandada no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante proveído de fecha veinte de marzo del dos mil veinticuatro, se le acusó la correspondiente rebeldía con sus consecuencias legales; se ordenó dictar la sentencia definitiva que en derecho corresponda, misma que hoy se dicta bajo los siguientes.

CONSIDERANDOS:

I.- Los Artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: “... *Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás prestaciones deducidas oportunamente en el pleito...*”; “... *El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...*”.

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en el Precedente Judicial de la Novena Época, emitida por el

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Precedente Judicial número: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.

Quando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59

de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 Fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; así como lo establecido en el contrato base de la acción, y por lo que respecta a las parte contendientes, se encuentran legitimadas en la causa, activa y pasivamente en virtud de la exhibición del contrato original de arrendamiento, base de la acción, por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídico procesal* quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento, y la rebeldía en que incurrió el pasivo procesal y que la vía procesal seleccionada por el accionante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, ello en rebeldía de la parte demandada.- Al respecto resulta aplicable el siguiente Precedente*

Judicial en Materia Civil de la Novena Época, emitido por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, Tesis: VI.2.C. J/218, mismo que a la letra reza:

SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN.

El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.

Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PERSONAL DE DESAHUCIO.-

Constituyen la premisa mayor del controvertido en cuestión, los **artículos 2272, 2280, 2299, 2301, 2303 del Código Civil del Estado de Baja California**, los cuales en lo que interesa estatuyen respectivamente: **Artículo 2272 "...Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto...";** **Artículo 2280 "... El**

arrendamiento debe otorgarse por escrito”; Artículo 2299 “... Fracción I.- El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos...”; ARTICULO 2301.- “... La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario...”; ARTICULO 2303.- “... El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que se entregue la cosa arrendada...”; así también el ARTICULO 475 del Código de Procedimientos Civiles en vigor establece que “El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta... ”.****

Efectivamente, del estudio de la procedencia de la acción personal de desahucio que es sometido a la potestad de este Órgano Jurisdiccional, tiene su fundamento en el artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California y que tratándose de un juicio de desocupación y pago de rentas como en la especie ocurre, los elementos constitutivos de la acción en análisis son los siguiente: **a).- La existencia del contrato de arrendamiento; b).- El vencimiento del plazo de pago; y c).- La falta de pago de dos o más rentas estipuladas en el contrato base que celebran arrendador y arrendatario.**- Resultando aplicable el siguiente Precedente Judicial de la Quinta Época, emitido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, del Tomo CXXVII, Pagina: 1019. Mismo que a la letra reza:

DESAHUCIO, NO ES NECESARIO ACREDITAR LA PROPIEDAD DEL BIEN ARRENDADO PARA PROCEDENCIA DE ACCION DE.

No tratándose de un juicio reivindicatorio sino de desocupación y pago de rentas, no se debe examinar si el actor tiene carácter de propietario, porque la causa de la acción está constituida por los elementos siguientes: **EXISTENCIA DEL CONTRATO, VENCIMIENTO DEL PLAZO, FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS ESTIPULADAS**, etcétera; mas no por la calidad de propietarios que pudiera tener el arrendador, pues la acción de desocupación por derivar de un contrato de arrendamiento no es real sino que pertenece a la categoría de las acciones personales. Ahora bien, si apartándose de estas consideraciones se califica la eficacia probatoria del documento exhibido por la parte demandada para

determinar que el actor no es propietario del bien arrendado, la sentencia reclamada no es violatoria de garantías, si se sustenta en la consideración de que el actor no acreditó su acción de desocupación y pago de rentas por no haber allegado prueba alguna para comprobar la existencia del contrato de arrendamiento.

V.- En ese orden de ideas, tomando como base lógica y jurídica la premisa mayor constituida por los dispositivo legales y elementos normativos antes invocados y vistas las constancias procesales integrantes del negocio en examen, se deduce que la parte activa procesal ciertamente acreditó los elementos constitutivos de su acción, tal y como se evidencia a continuación.

El accionante para justificar el primer elemento de la acción deducida, manifiesta en el hecho primero de su demanda, lo siguiente:

1.- Con fecha 03 de octubre de 2021, el suscrito [REDACTED] en mi carácter de EL ARRENDADOR celebré un Contrato de Arrendamiento con [REDACTED], éste en su carácter de EL ARRENDATARIO, siendo el objeto de este el local comercial ubicado en Avenida Colonia Centro, en esta ciudad de Tijuana Baja California, con una superficie de 380.00 m2 (trescientos ochenta metros cuadrados) y clave catastral ZC-081-009; contrato que solicito se tenga por reproducido en este apartado como si a la letra se insertara....”

Por lo que, para justificar la existencia de la relación personal de arrendamiento, la accionante exhibió como anexo al escrito inicial de demanda, el contrato de arrendamiento de fecha **03 de octubre del año 2021**, celebrado por [REDACTED], como "arrendador", y [REDACTED], como "arrendatario", respecto del inmueble litigioso, identificado como Local Comercial ubicado en: **AV. NEGRETE NO. 2151, ZONA CENTRO, DE ESTA CIUDAD, DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**; mismo que al no haber si objetado por la parte demandada, tanto en su contenido, como firmas que ahí aparecen, sino tácitamente reconocido, al no contestar los hechos

transcritos, en tal virtud, tal documental adquiere valor probatorio pleno en los términos del artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; por tal motivo, se tiene por acreditado la existencia y celebración del contrato de arrendamiento base de la acción, **con lo que se tiene por acreditado el primer elemento de la acción que nos ocupa.**- Al respecto se cita como aplicable el siguiente Precedente Judicial que a la letra reza:

DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

1a./J. 86/2001

Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito (actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

Tesis de jurisprudencia 86/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Noviembre de 2001. Pág. 11. Tesis de

Jurisprudencia.

Máxime la confesión ficta producida en autos por la parte demandada [REDACTED], por no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, pues al no hacerlo, no se pronunció respecto al hecho litigioso, **por ende se reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente.**

“Artículo 261.- El demandado formulará la contestación refiriéndose a las peticiones y a cada uno de los hechos aducidos por el actor en la demanda; confirmándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser hechos propios. Cuando el demandado aduzca hechos incompatibles con los referidos por el actor en la demanda, se tendrá como negativa de estos últimos. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia.** El demandado podrá exponer lo que le convenga respecto a los puntos de hecho y de derecho contenidos en la demanda.

Las excepciones que tenga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que fueren supervinientes.

En la misma contestación el demandado puede hacer valer la compensación y la reconvencción.

Si se opusiere como única excepción la de cosa juzgada, a petición del demandado se podrá continuar y decidir el pleito sumariamente.

Artículo 266.- En el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia,** salvo lo previsto en la parte final del artículo 267 para los casos en que se afectan las relaciones familiares o el estado civil de las personas.”

Por ende, dicho silencio del pasivo procesal, al no haber contestado los hechos del escrito de demanda ya transcritos, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la

afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo, es por los que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna.- Resultan aplicables las siguientes ejecutorias que a la letra dicen respectivamente.

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).

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

1a./J. 93/2006

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

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

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

SILENCIO QUE SE GUARDA EN RELACIÓN CON HECHOS QUE PERJUDICAN. PARA IDENTIFICARSE COMO UN ACTO JURÍDICO PROCESAL OMISIVO, SE REQUIERE QUE ASÍ LO DISPONGA LA LEY.

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la

dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a./J. 36/97

Contradicción de tesis 81/96. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de agosto de 1997. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juventino V. Castro y Castro y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jorge H. Benítez Pimienta.

Tesis de jurisprudencia 36/97. Aprobada por la Primera Sala de este alto tribunal, en sesión de diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo, previo aviso a la Presidencia.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia.**

VI.- Respecto al segundo elemento de la acción consistente en EL VENCIMIENTO DEL PLAZO DE PAGO, tenemos que la parte actora señala al respecto en su escrito de demanda en el hecho sexto, lo siguiente:

“6.- Siendo el caso que el ARRENDATARIO hoy parte DEMANDADA, ha dejado de cumplir con sus obligaciones de pago, contraídas con motivo del contrato de arrendamiento celebrado, toda vez que desde el año pasado,

particularmente a partir del mes de OCTUBRE de 2023 a la fecha, ha dejado de cubrir la renta estipulada dentro del contrato fundatorio de la acción, a pesar de los múltiples requerimientos extrajudiciales, es la razón por la cual acudo ante SU SEÑORÍA, en la vía y forma propuesta, a fin de que se condene a la demandada al pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en este juicio, como lo son el pago de las rentas vencidas, así como las que se sigan generando hasta la desocupación del inmueble, concediéndole un término no mayor de 40 días para que proceda a desocupar el inmueble dado en arrendamiento, apercibido de lanzamiento a su costa si no realiza la entrega material y jurídica del mismo a favor de la parte actora..."

Y del contenido del contrato base de la acción, específicamente de la **CLÁUSULA " TERCERA y CUARTA"**, se estipuló por las partes hoy contendientes lo siguiente:

"3.1 La vigencia de este arrendamiento será de 1 (un) año forzoso para ambas partes con todos los derechos y obligaciones que en este instrumento se incluyen (en lo sucesivo se denominará "Vigencia del Contrato") iniciando ésta el día 4 (cuatro) de Octubre del año 2021 y concluyendo con fecha 3 (tres) de Octubre del año 2022.

4.1 El Arrendatario se obliga a pagar como precio del arrendamiento la cantidad de \$3,000.00 dólares (tres mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América), más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.). Ambas partes acuerdan que la obligación fiscal del mencionado impuesto se traslade en forma expresa al Arrendatario para su pago, manifestando éste expresamente su conformidad de cubrir dicho impuesto que corresponde en este caso al monto de \$240,00 dólares (doscientos cuarenta dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América) mensuales. Estas cantidades se pagarán en dólares, moneda de los Estados Unidos de América en el domicilio del Arrendador ubicado en Blvd. Agua Caliente No. 11050, Interior 2B Planta Alta de la Colonia Aviación, en esta Ciudad de Tijuana, Baja California. Cada pago deberá hacerse con anticipación el día cuatro de cada mes, teniendo como plazo de gracia los primeros 5 (cinco) días naturales a partir del día 4 de cada mes. En caso de que el pago de la renta se vaya a efectuar en moneda nacional, dicho pago deberá hacerse al tipo de cambio que fije

Banco de México o su publicación en el Diario Oficial de la Federación. El Arrendador proporcionará al Arrendatario a contra entrega del pago de renta mensual, el recibo de pago correspondiente, mismo que deberá cumplir con todos los requisitos fiscales aplicables....”

Aunado a lo anterior, de autos se desprende que, **el contrato de arrendamiento objeto del presente juicio fue celebrado por un término de UN año, contado a partir del día 4 de octubre de 2021, debiendo concluir el día 3 de octubre de 2022**, y toda vez que no está probado en autos que las partes contratantes hayan dado por terminado dicho contrato de arrendamiento; aunado a que de acuerdo a la diligencia de emplazamiento de fecha día primero de marzo del dos mil veinticuatro, se infiere que la demandada se encuentra a la fecha en posesión del inmueble que nos ocupa, en carácter de arrendatario, por lo que al haber continuado el arrendatario en el uso del predio sin oposición de la parte arrendadora tal y como se advierte de las constancias de autos, el mismo con fundamento en los artículos 2360 y 2361 del Código Civil en el Estado, continuó por tiempo indefinido, **operando en consecuencia la tacita reconducción, por lo que al reclamarse el pago de rentas de fecha posterior a la celebración del contrato**, es decir, desde el mes de **octubre del 2022**, a razón de **\$12,000.00 DOLARES (DOCE MIL DOLARES 00/100)**, se concluye que éstas se encuentran comprendidas dentro de la vigencia de dicho contrato y que son de fecha vencida -el pago de las mismas-, en atención a la fecha de presentación de la demanda, resultando en consecuencia exigibles, máxime que el emplazamiento hace las veces de interpelación judicial de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 260 Fracción IV del Enjuiciamiento Civil, lo que se traduce en que **se acredita el segundo elemento**, de la acción en análisis, **consistente en el vencimiento del plazo de pago**.

VII.- Por lo que se refiere al tercer elemento de la acción relativo a la **FALTA DE PAGO DE DOS O MÁS RENTAS ESTIPULADAS EN EL CONTRATO BASE QUE CELEBRAN ARRENDADOR Y ARRENDATARIO**, la parte actora manifiesta en su ocurso inicial que el demandado no ha realizado deposito alguno de las mensualidades correspondientes a los meses de **OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE DEL 2023 y ENERO DEL 2024** y visto que la pasivo procesal no contestó la demanda y no ofreció prueba alguna en autos, por ende no se advierte que haya justificado que cumplió con su obligación de pago, esto es, con su carga procesal que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; dándose así el supuesto normativo que tutela el artículo 475 del Código Adjetivo Civil del Estado que dice: “...El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local **por falta de pago de dos o más mensualidades de renta...**”; en consecuencia, se deberá de tener por acreditado el elemento de la acción de desahucio en estudio.

En ese tenor resulta entonces procedente que el arrendador le demande las prestaciones que exige en juicio, consistentes en la desocupación y entrega física del bien inmueble arrendado y el pago de las rentas vencidas y no pagadas por el arrendatario, más las que se sigan generando, hasta la entrega física y jurídica del mismo; al respecto el más alto Tribunal de nuestro país, ha señalado que la carga de la prueba de pago o cumplimiento de una obligación corresponde al deudor y no al accionante, como lo establece el siguiente Precedente Judicial de la Sexta Época, emitido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Apéndice de 1995 del Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Tomo: IV, Parte SCJN Tesis: 305, Pagina: 205, mismo que a la letra reza:

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

Sexta Época:

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

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

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

Amparo directo 7100/58. Raquel Anaya vda. de Serrano. 12 de junio de 1959. Mayoría de cuatro votos.

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

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

Por consiguiente, al haberse pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción, un precio cierto y época de pago, así como que las partes fijaron como fecha o día de pago para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario el día y fecha ahí establecido, en consecuencia sería tal día exigible su cobro, obligación de pago que se hizo exigible a la demandada por el mero transcurso del tiempo en los términos de los artículos 1828 y 1829 del Código Civil del Estado; acreditándose la exigibilidad de la obligación contraída, **actualizándose así el vencimiento del plazo**; siendo importante destacar que en el caso en estudio, esto es, cuando se ejercita la acción de desahucio, el inquilino, se constituye en mora en el acto procesal del requerimiento y emplazamiento, pues el artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado prevé que es durante la realización del emplazamiento a juicio en donde debe hacerse ese requerimiento al señalar que el Juez **“mandará requerir al arrendatario para que, en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas”**, de lo que se sigue que la constitución de la mora es concomitante y se actualiza con el requerimiento que se haga en este tipo de diligencia, aun cuando en autos no se hubiere demostrado que se haya acudido al domicilio de pago señalado en el contrato base de la acción, pues se constituyó en mora la parte demandada, al momento en que fue requerido por conducto de la informante que atendió al actuario de la adscripción en la diligencia judicial de fecha treinta de enero del dos mil veinticuatro, por ende la mora en

autos a cargo de la deudora y hoy demandada quedó debidamente justificada. Aunado al hecho de que la parte demandada no contestó la demanda y no ofreció prueba alguna en autos, por lo tanto no se advierte que haya justificado que cumplió con su obligación de pago, esto es, con su carga procesal que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.- Al respecto se citan como aplicables los siguientes Precedentes Judiciales que a la letra rezan respectivamente:

DESAHUCIO, JUICIO ESPECIAL DE. LA CONSTITUCIÓN EN MORA SE ACTUALIZA CON EL REQUERIMIENTO DE PAGO QUE SE HAGA EN EL EMPLAZAMIENTO, AUN CUANDO NO SE HAYA SEÑALADO DOMICILIO PARA ELLO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA).

En tratándose de los contratos de arrendamiento en los que no se estipuló lugar para el pago de la renta, se surte la regla general de que el requerimiento para la constitución en mora debe ser previo al ejercicio de la acción que se intente, como por ejemplo, la de rescisión; sin embargo, tal regla es inaplicable en el caso en que se deduce la acción de desahucio, en tanto que el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Chihuahua prevé que es durante la realización del emplazamiento a juicio en donde debe hacerse ese requerimiento, al señalar que el Juez "mandará requerir al arrendatario para que, en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas", de lo que se sigue que la constitución de la mora es concomitante y se actualiza con el requerimiento que se haga en ese tipo de diligencia, aun cuando no se haya señalado domicilio para el pago.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

XVII. 1o.C.T.34 C

Amparo directo 720/2003. Verónica Ramírez Méndez. 11 de diciembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Luis Ignacio Rosas González. Secretario: José Luis Estrada Amaya.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIX, Marzo de 2004. Pág. 1548.

Tesis Aislada.

ARRENDAMIENTO. EL EMPLAZAMIENTO HECHO EN UN JUICIO DE DESAHUCIO EQUIVALE A UN COBRO DE RENTAS.

Con independencia de que el arrendador no ocurra al domicilio del arrendatario a cobrar el importe de las rentas, éstas deben cubrirse a virtud del emplazamiento hecho en el juicio de desahucio respectivo, el cual equivale a un cobro de rentas hecho en el propio domicilio del inquilino con la intervención de un funcionario público, como lo es el actuario del juzgado que lleve a cabo la diligencia.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 733/90. María de la Cruz Bedolla Moreno. 16 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Julieta María Elena Anguas Carrasco.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la

ARRENDAMIENTO. DESAHUCIO. LA DILIGENCIA DE REQUERIMIENTO DE PAGO Y EMPLAZAMIENTO HACE LAS VECES DE INTERPELACIÓN JUDICIAL PARA PONER EN MORA AL ARRENDATARIO. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TABASCO).

Aunque no se haya estipulado en el contrato de arrendamiento el lugar para el pago de las rentas y, por lo mismo, deba el arrendador cobrarlas en el domicilio del arrendatario, según lo exige el artículo 2353 del Código Civil de Tabasco, igual al 2427 del Código del Distrito y Territorios Federales, en el juicio de desahucio, no se requiere la comprobación del cobro de las rentas al arrendatario para que proceda la acción, ya que la diligencia de requerimiento al arrendatario para que pruebe hallarse al corriente en el pago de sus rentas y el emplazamiento, hace las veces de interpelación judicial para exigir el cumplimiento de la obligación de pagar las rentas insolutas, las cuales pueden ser pagadas en esa misma diligencia o durante la secuela del juicio de desahucio, según lo previsto en los artículos 465 y 466 del Código de Procedimientos Civiles de Tabasco.

3a.

Amparo directo 1644/65. Francisco López Guízar. 11 de julio de 1966. 5 votos. Ponente: Mariano Azuela.

Instancia: Tercera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época. Volumen CIX, Cuarta Parte. Pág. 13. **Tesis Aislada.**

IX.- En razón de lo antes expuesto, y ante lo procedente de la acción y rebeldía de la parte demandada, éste Juzgador arriba a la conclusión de que **el accionante demostró los hechos constitutivos de su acción de desahucio;** en consecuencia y una vez que causa ejecutoria la presente resolución y que toda vez que transcurra el término legal para la desocupación voluntaria del inmueble arrendado que nos ocupa consistente en identificado como Local Comercial ubicado en: **AV. NEGRETE NO. 2151, ZONA CENTRO, DE ESTA CIUDAD, DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA,** proceda el **C. Secretario Actuario de la Adscripción,** a requerir a la parte demandada para que en el acto de la diligencia respectiva proceda a desocupar el bien inmueble arrendado, esto es, el **inmueble identificado como Local Comercial ubicado en: AV. NEGRETE NO. 2151, ZONA CENTRO, DE ESTA CIUDAD, DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA;** y, proceda el fedatario a poner en posesión material y jurídica al accionante del inmueble materia del contrato base de la acción, y en el evento de que se oponga el pasivo procesal a la desocupación de dicho bien, proceda el

funcionario ejecutor al lanzamiento y desocupación del inmueble, y hecho que sea se proceda a poner en posesión material y jurídica a la parte actora del multicitado predio que fue objeto del contrato de arrendamiento; además se deberá de condenar a la parte demandada al pago de la cantidad de **\$12,000.00 dólares (DOCE MIL DOLARES 00/100)**, por concepto de rentas vencidas, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado a razón del 8%, que corresponden a los meses **OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE DEL 2023, Y ENERO DEL 2024**, a razón de **\$3,000.00 dólares (TRES MIL DOLARES 00/100) cada mes**, más las que se sigan generando, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado a razón del 8%, hasta la entrega material y jurídica del inmueble materia del arrendamiento, y que se justifiquen y cuantifiquen en el incidente de ejecución de sentencia.

X.- Ahora bien, en cuanto a la prestación reclamada bajo el inciso "ii).-", consistente en: **ii) Más el pago del 6% (seis por ciento) multiplicado por cada mes que continúe el incumplimiento del pago contados a partir del sexto día del mes corriente, esto por concepto de penalidad de conformidad a la cláusula marcada con el número 4.3 del contrato fundatorio de la acción; cantidades que en ejecución de sentencia serán cuantificadas...**" A juicio de quien resuelve, es improcedente la condena de tal concepto, lo anterior es así, dada la forma como se conduce el legislador al determinar el contenido del artículo 480 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, cuyo texto en su parte relativa señala:

"ARTICULO 480.- *El arrendatario podrá oponerse al desahucio, pero sólo será admisible la oposición cuando se funde en cualquiera de las excepciones siguientes:*

I.- Pago;

II.- Impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada, por

caso fortuito o fuerza mayor, en los términos de los Artículos 2305, 2306 y 2307 del Código Civil;

III.- Privación de uso, proveniente de la evicción, en los términos del Artículo 2308; y

IV.- Privación de uso total o parcial por causa de reparaciones en los términos del Artículo 2319 del Código Civil.

Las excepciones sólo serán admisibles si se hacen valer ofreciendo sus pruebas, y en caso de que la privación de uso sea parcial, el arrendatario deberá exhibir la diferencia entre lo que reclame por concepto de reducción de rentas y la renta estipulada en el contrato.

Cualquier otra excepción, inclusive la reconvención y la compensación, son improcedentes en los juicios de desahucio.

Opuestas las excepciones, se mandará dar vista al actor, y se citará para una audiencia de pruebas, alegatos y sentencias que deberá efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento. En esta audiencia concurren o no las partes, se dictará resolución declarando si el arrendatario ha justificado o no sus excepciones **y si debe procederse o no al lanzamiento.**

En la misma sentencia se condenará, en su caso al arrendatario, a pagar al actor las rentas insolutas vencidas, y las que se devenguen hasta que se verifique el lanzamiento.”.

En efecto, es limitante la esencia de este precepto, en lo que al ámbito de decisión judicial se refiere, toda vez que el juzgador, en definitiva, únicamente debe pronunciarse en la declaración de si el arrendatario justificó o no sus excepciones y si debe procederse o no al lanzamiento, **condenado, en su caso, a la arrendataria a pagar a los actores las rentas insolutas vencidas y las que se devenguen hasta que se verifique el lanzamiento.**

El contenido de este precepto es concordante con el Capítulo V del Título VII del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, toda vez que la normatividad procesal del capítulo de referencia contiene las disposiciones relativas a la vía de apremio para la ejecución de una sentencia, y esta (la vía) no puede iniciarse si no es a instancia de parte interesada; esto es, existiendo bienes embargados, únicamente se puede proceder a su remate una vez pronunciada la sentencia definitiva, y mediante la petición efectuada por la parte actora.

Si bien es verdad que el juicio Sumario de Desahucio es especial porque en él se contiene paralelamente la naturaleza de cognición y ejecución que se inician con la demanda de desahucio y la petición de requerimiento de pago y embargo, el pronunciamiento de la sentencia definitiva da punto final a lo que es la cognición, continuando la esencia ejecutiva en el procedimiento propiamente de ejecución que constituye a la vía de apremio contemplada por el Capítulo V del Título VII de la Ley Procesal Civil que ya se tiene citada en líneas anteriores, y tal vía de apremio, y de acuerdo al artículo 486 del Código Procesal de la Materia, únicamente se puede iniciar a instancia de la parte interesada cuyo derecho fue declarado en la resolución definitiva que dio punto final a la cognición esencial del juicio especial de que se trata.

Todo lo anterior nos autoriza a entender que el órgano jurisdiccional únicamente se puede pronunciar sobre los puntos controversiales a que se refiere el artículo 480 del arrendamiento adjetivo multicitado, disposición que restringe al órgano jurisdiccional para que adecue el contenido de la sentencia definitiva a la esencia de decisión de que se ocupa; por lo tanto, en la resolución de mérito, el juzgador no podrá ordenar el remate de los bienes embargados, hasta en tanto se haya lanzado del inmueble arrendado al arrendatario sin que este

haya hecho el pago correspondiente, porque tal orden de remate pertenece a la vía de apremio; y esta se encuentra contemplada fuera del procedimiento propiamente de cognición; además de que la omisión del pago al momento de ejecutarse el lanzamiento ordenado en la sentencia definitiva, constituye el presupuesto que legitima la orden de remate en cuestión.

Bajo las condiciones anteriormente apuntadas, es que se reitera la improcedencia de la prestación reclamada por el actor, identificados bajo el inciso **"ii)"** del escrito inicial de demanda; pues así lo ha sostenido el H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, en ejecutoria obligatoria con fundamento en artículo 29 fracción IX de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, para el suscrito juzgador, para el pleno y salas de este Tribunal Superior de Justicia, la cual a la letra dice.

JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO. LA SENTENCIA QUE EN SE DICTE DEBE PRONUNCIARSE ÚNICAMENTE SOBRE LOS PUNTOS A QUE SE CONTRAE EL ARTICULO 480 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN VIGOR.

Los artículos 475,478,480 y 481 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado son muy claros al precisar las prestaciones que se pueden hacer valer a través del ejercicio de la acción de desahucio que se intente en la vía sumaria de igual naturaleza, así como el contenido de la sentencia definitiva que en esta se pronuncie, toda vez que el primero de los preceptos autoriza al arrendador a exigir únicamente la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta, permitiendo en su parte final que con la misma pretensión se reclame el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento; disposición que se encuentra íntimamente vinculada con los diversos artículos 478 y 481, cuando estos especifican en su texto que el pago de las rentas insolutas da lugar a la terminación de la providencia o diligencia de lanzamiento, sin que se incluya como requisito para tal terminación alguna prestación diversa a la especificada; preceptos los anteriores cuyo contenido se encuentra corroborado con el artículo 480 del mismo cuerpo legal, cuando esta normatividad, de manera expresa, limita la función jurisdiccional del juzgador, al indicar que

en la sentencia definitiva únicamente se podrá decidir si se demostraron o no las excepciones y en su caso, sobre el lanzamiento, y el pago al actor de las rentas insolutas vencidas y las que devenguen hasta que se verifique el lanzamiento, La exegesis de los preceptos antes vistos, da lugar a definir como se tiene dicho, el contenido del juicio sumario de desahucio y el de la resolución definitiva que le da punto final, puesto que el órgano jurisdiccional únicamente se puede pronunciar sobre los puntos controversiales que se tienen establecidos, y es su sentencia no podrá condenar a prestaciones diversas. Asimismo, tampoco puede ordenar en dicha resolución el remate de los bienes que previamente se tengan embargados, porque tal orden de remate pertenece a la vía de apremio, la que se encuentra contemplada en el Capítulo Quinto del Título Séptimo del Código de Procedimientos Civiles en vigor; que no procede sino a instancia de parte como lo ordena el artículo 486 de este ordenamiento adjetivo en cita, y siempre que se encuentre con la premisa que la legitime, esto es, el lanzamiento sin el pago de las rentas insolutas.

Así como las siguientes ejecutorias que a la letra dicen respectivamente.

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE PRESTACIONES CONVENCIONALES, COMO LA CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido, esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad

legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO DEL CENTRO AUXILIAR DE LA TERCERA REGIÓN, CON RESIDENCIA EN GUADALAJARA, JALISCO.

III.4o.(III Región) 3 C (10a.)

Amparo directo 685/2012. 27 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos, con voto aclaratorio del Magistrado José de Jesús López Arias. Ponente: Jorge Humberto Benítez Pimienta. Secretario: Abel Ascencio López.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época. Libro XV, Diciembre de 2012. Pág. 1431. **Tesis Aislada.**

JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).

Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y CIVIL DEL DÉCIMO NOVENO CIRCUITO.

XIX.1o.A.C.58 C

Amparo directo 272/2010. Alfonso Pérez López. 25 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro Guillermo Siller González Pico. Secretario: José Luis Soberón Zúñiga.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXIII, Febrero de 2011. Pág. 2342. **Tesis Aislada.**

XI.- COSTAS. - Visto que se ejercitó una acción de condena, con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada [REDACTED] al pago de costas y gastos generados en la presente instancia y que en ejecución de sentencia se justifiquen y cuantifiquen.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 1, 22, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 82, 475, 477, 480, 483 y relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

RESUELVE:

PRIMERO. - En la vía SUMARIA DE DESAHUCIO seguida en este juicio, la parte actora [REDACTED], probó los hechos constitutivos de su acción en rebeldía del demandado [REDACTED] quien no compareció al mismo.

SEGUNDO. - Se condena a [REDACTED], a entregar a la parte actora [REDACTED], **el bien inmueble arrendado, que se identifica Local Comercial ubicado en: AV. NEGRETE NO. 2151, ZONA CENTRO, DE ESTA CIUDAD, DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.**

TERCERO.- Se condena a el pasivo procesal a [REDACTED], a pagarle a él accionante C. [REDACTED], la cantidad de **\$12,000.00 dólares (DOCE MIL DOLARES 00/100)**, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado a razón del 8%, por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de **OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE DEL 2023 y ENERO DEL 2024** y a razón de **\$3,000.00 dólares (TRES MIL DOLARES 00/100) cada una**, más las que se sigan venciendo hasta la entrega material y jurídica

del inmueble materia del arrendamiento, y que se justifiquen y cuantifiquen en el incidente de ejecución de sentencia respectivo.

CUARTO. - Se absuelve a la parte demandada de la prestación marcada con el inciso ii) del escrito de ofrecimiento de pruebas por los motivos asentados en el considerando **X** del presente fallo definitivo.

QUINTO.- Se condena al demandado [REDACTED], a pagar en favor de la parte actora [REDACTED], **el pago de costas y gastos** generados en la presente instancia y que en ejecución de sentencia se justifiquen y cuantifiquen, en los términos precisados en el Considerando **XI** del presente fallo.

SEXTO.- En consecuencia y una vez transcurra el término legal (cuarenta días) para la desocupación voluntaria del bien arrendado por parte de la demandada, y una vez que esta sentencia cause ejecutoria; proceda el C. Secretario Actuario de la adscripción a requerir a la pasivo procesal [REDACTED], para que en el acto de la diligencia respectiva proceda a desocupar el bien inmueble arrendado y proceda el fedatario a poner en posesión material y jurídica a la parte actora C. [REDACTED], del inmueble materia del contrato fundatorio de la acción, y en el evento de que se oponga la pasivo procesal a la desocupación de la finca arrendada, proceda el Secretario Actuario al lanzamiento y desocupación de dicho bien, y hecho que sea proceda a poner en posesión material y jurídica al accionante del multicitado inmueble; para el cumplimiento voluntario de la parte restante de la presente resolución, se concede al demandado el termino de **CINCO DÍAS**, contados a partir del día siguiente al que causa ejecutoria la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FABILA AVILA** con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX , 4 fracciones I y 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.

CTSA

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 122/2024, RELATIVO AL JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO, PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE.

CON EL NUMERO 14,753 DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA 29-ABR-2024, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE SECRETARIO _____.

30-ABR-2024, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL 14,753 DE FECHA 29-ABR-2023, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.