

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

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A DIECISIETE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.**

**V I S T O S:** Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del Expediente Número **1567/2022** relativo al juicio **Sumario de Desahucio**, promovido por [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y como [REDACTED] en contra de [REDACTED] también conocido como [REDACTED]. y como tercera llamada a juicio [REDACTED]; y.-

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

**1.-** Por escrito presentado con fecha veinte de octubre del año dos mil veintidós, compareció [REDACTED] también conocida como [REDACTED] y como [REDACTED], demandando en la vía **SUMARIA DE DESAHUCIO** a [REDACTED] también conocido como [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A).- La desocupación y entrega, material y jurídica del inmueble identificado como casa habitación ubicado en Privada Ancona número 10205, interior 45, Fraccionamiento Villa Residencial Santa Fe 3, de esta ciudad Tijuana, B.C.

B).- El pago de las rentas vencidas y no pagadas a partir del 31 de julio, 31 de agosto y 30 de septiembre todos ellos del año 2022, que a la fecha ascienden a la cantidad de \$20,400 pesos (VEINTE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100), así como a las rentas que se sigan causando, que deberán de ser a razón de \$6,800.00 pesos (SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100) mensuales, de conformidad con lo estipulado en el contrato fundatorio de la acción.

C) el pago de los gastos y costas que se generen por motivo

del presente juicio.

Fundó su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimo aplicables y termino haciendo las peticiones de estilo.

**2º-** Habiendo incorporado la parte actora los documentos en los cuales funda su derecho, por auto de fecha tres de noviembre del año dos mil veintidós, fue admitida la instancia en la vía y forma propuestas y se ordenó emplazar a la parte demandada en los términos de ley, teniendo verificativo tal diligencia actuarial el día dos de diciembre del año dos mil veintidós, requiriéndole a su vez para que justificara encontrarse al corriente en el pago de las rentas, diligencia actuarial que estuvo apegada a derecho.-

**3.-** Que dentro del término de ley, la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] **también conocido como** [REDACTED], compareció ante este Tribunal a efecto de dar contestación a la demanda incoada en su contra, oponiendo las excepciones y defensas que estimó pertinentes, misma que fuera acordada mediante auto de fecha diez de febrero del año dos mil veintitrés, en el que se previno a la parte demandada a fin de que exhibiera copia para correrle traslado a la persona que pretendió llamar a juicio como tercero, asimismo, se dio vista a la parte actora para que dentro del término de tres días manifestará lo que a su derecho conviniera, misma que desahogo en los términos expuestos mediante escrito presentado en fecha veintitrés de febrero del dos mil veintitrés; seguidamente, tal como se advierte de lo asentado mediante proveído de fecha veintiuno de marzo del año dos mil veintitrés, se ordenó el emplazamiento de la tercero llamado a juicio [REDACTED], y habiéndose emplazado a la misma a juicio, compareció en fecha veintisiete de junio del año dos mil veintitrés a dar contestación a la presente demanda, lo que le fue acordado

de conformidad mediante auto de fecha doce de julio del año dos mil veintitrés, señalándose fecha para el desahogo de los medios de prueba ofertados por ambas partes contendientes, misma que tuvo verificativo en fecha veintidós de agosto del año dos mil veintitrés, en la que al no existir pruebas pendientes por desahogar, se pasó al periodo de alegatos y finalmente se citó a las partes para **oír sentencia definitiva**, misma que hoy se dicta al tenor de 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 pretensiones 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 la tesis 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, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:-

**COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.** Cuando 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; con el contrato básico de arrendamiento derivado de los medios preparatorios a juicio exhibidos, se acredita su legitimación activa y la pasiva de las partes, 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* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la contestación; y que la vía procesal seleccionada por la enjuiciante fue la idónea, ya que en el juicio de mérito resulta procedente la vía sumaria de desahucio, en los términos de los artículos 475 y 476 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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 aun en rebeldía de la parte demandada; Resulta aplicable la ejecutoria de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, emitida 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. Misma 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 ACCION 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 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...”**, Artículo 2301.-**“...La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario...”** Artículo 2303.- **“...El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que se entregue la cosa arrendada...”**. Así también el artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles estatuye: **“...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 y que tratándose de un juicio de desocupación y pago de rentas como en la especie ocurre, los elementos de la acción está constituida por los siguientes: **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 básico que celebran arrendador y arrendatario.** Resultando aplicable la siguiente tesis 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. Misma que a la letra reza:-

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

Amparo directo 2519/55. Eduardo Ventura. 22 de marzo de 1956. Cinco votos. Ponente: Gilberto Valenzuela.

**VI.-** Una vez analizadas las constancias que integran el sumario, se advierte que la parte actora justifico el primer elemento de la acción relativo a que, **LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, lo anterior se precisa tomando en consideración que la parte actora a efecto de justificar la existencia del acto jurídico base de su acción argumenta lo siguiente:-

"1.- En fecha 31 de enero de 2022 en esta ciudad de Tijuana, B.C., la suscrita en mi carácter de ARRENDADOR, celebre contrato de arrendamiento con el **SR. [REDACTED] también conocido como [REDACTED]** en su calidad de arrendatario, respecto de la casa habitación ubicado en Privada Ancona número 10205, interior 45, Fraccionamiento Villa Residencial Santa Fe 3 de esta ciudad Tijuana, B.C, tal como se desprende del contrato que se exhibe en original. "

2.- La renta de dicho inmueble se fijó por la cantidad de \$6,800.00 pesos (SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mismos que serían pagados en mensualidades adelantadas el día tres de cada mes; ello, de conformidad con lo estipulado en el contrato fundatorio de la acción. "

Por lo que, para justificar la existencia de la relación personal de arrendamiento, el accionante exhibió como anexo al escrito

inicial de demanda, el contrato de arrendamiento de fecha **31 de enero del 2022**, celebrado por [REDACTED] **también conocido como** [REDACTED], como "arrendatario" y [REDACTED], como "arrendadora", respecto del inmueble litigioso, ubicado en **Privada Ancona 10205-45 3ra Villa Residencial Santa Fe**; documento que al no haber sido objetado, tanto en su contenido, como firmas que ahí aparecen, y haber sido reconocido expresamente por la parte demandada pues al dar contestación a la demanda, específicamente a los hechos primero y segundo, manifiesta "... 1.- El correlativo que se contesta al escrito inicial de demanda manifiesto que **ES CIERTO**. 2.- El correlativo que se contesta a este hecho del escrito inicial de demanda, que **ES CIERTO**." en tal virtud, dicha 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.

**VI.-** Por lo que hace al segundo elemento de la acción consistente en **el vencimiento del plazo del pago**, tenemos que la parte actora en los hechos 3 y 6 de su escrito inicial de demanda manifiesta lo siguiente:

“3.- La duración del contrato fue pactada por seis meses, contados a partir del día 31 de enero de 2022 al 31 de julio de 2022, tal y como quedo estipulado en el contrato fundatorio de la acción no obstante lo anterior,

la parte demandada siguió ocupando el bien inmueble materia del presente juicio.

6.- Es el caso que desde el día 31 de julio de 2022, el hoy demandado no ha cumplido con su obligación de realizar el pago de las rentas vencidas de los meses de julio, agosto y septiembre todos ellos del año 2022; ello, a pesar de las innumerables gestiones extrajudiciales realizadas por la suscrita, tendientes a lograrlo, con resultados negativos, ya que el demandado con múltiples evasivas, ha omitido realizar los pagos de las rentas pactadas. "

De los hechos transcritos con antelación así como de lo establecido en el documento base de la acción, específicamente en la cláusula CUARTA del mismo, se desprende que, **el contrato de arrendamiento objeto del presente juicio fue celebrado por un término de SEIS MESES, contando a partir del día 01 de enero de 2022**, manifestando el demandado al dar contestación al hecho 3 del escrito de contestación de demanda lo siguiente:

"3. El correlativo que se contesta a este hecho del escrito inicial de demanda, ES PARCIALMENTE CIERTO. Ya que efectivamente la vigencia de dicho contrato de arrendamiento fue de seis meses, contados a partir del 31 de enero del año 2022 al 31 de julio del 2022; Contrato que en la actualidad se encuentra vencido. Sin embargo, el hecho que el suscrito demandado este actualmente viviendo y ocupando el bien inmueble ubicada en privada Ancona número 10205, interior 45, Fraccionamiento Villa Residencial Santa Fe 3 de esta ciudad de Tijuana, Baja California; es porque el día 1 de agosto del año 2022 y siendo aproximadamente las 9:00 am, se presentó a mi domicilio la señora [REDACTED], en compañía de otras dos personas, para notificarme que ella era la única y legítima propietaria de la casa que estaba ocupando, mostrándome el título de propiedad en original y el recibo del predial todos a su nombre. También, me dijo que la señora [REDACTED] no tenía por qué estar rentado su casa, ya que nunca la había autorizado a arrendar dicho bien, por lo que había hablado con ella sobre esa cuestión y la había le había manifestado que ya no tenía interés en seguir rentando ni mucho menos renovar contrato de arrendamiento con el demandado. Dejándome el aviso de la notificación con copias de la escritura de la vivienda, copia del recibo del predial que adjunto a este escrito.

Ante tal situación y al tener pleno conocimiento que la señora [REDACTED] es la única y legítima propietaria del bien inmueble materia del presente juicio, de acuerdo a las documentales públicas mostradas, y toda vez

que un día antes, es decir el 31 de julio 2022, dejó de tener vigencia el contrato firmado con la señora [REDACTED], fue así que convine con la señora [REDACTED] de firmar con ella un nuevo contrato arrendamiento respecto del casa-habitación materia de este juicio. Materializándose dicho contrato día 2 de agosto del 2022 con duración de un año. Tal como lo acredito con el documento que en original se adjunta a este escrito de contestación para todos los efectos que haya lugar.

De lo anteriormente expuesto tenemos que el demandado apoya su defensa en el hecho de que habiéndose vencido el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 31 de julio del año dos mil veintidós, decidió celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con [REDACTED], quien se apersonó en el domicilio arrendado y le manifestó ser la legal dueña del bien inmueble arrendado, materializándose dicho contrato el día 2 de agosto del año dos mil veintidós, mismo que adjunta en original a su escrito de contestación de demanda, sin embargo, a juicio de quien resuelve se advierte que en el caso que nos ocupa se reúnen los elementos de operancia de la tacita reconducción que conforme a la Jurisprudencia que más adelante se inserta, son los siguientes:

- I.- La existencia de un contrato vencido de arrendamiento por tiempo determinado;
- II.- Que el arrendatario continúe con el uso y goce del bien arrendado; y,
- III.- Que el arrendador no tenga oposición a que el arrendatario continúe con el uso y goce del bien arrendado.

Concluyéndose de las constancias de autos que tal como ya se indicó, en el juicio que nos ocupa se reunieron todos y cada uno de los requisitos y por ende operó la tacita reconducción del contrato base de esta acción, pues se advierte la existencia de un contrato vencido y que el mismo fue celebrado por tiempo determinado (seis meses), que el arrendatario continua con el uso y goce del bien inmueble arrendado, pues existe en autos la

confesión expresa de este último, pues en la contestación al hecho tres que ha quedado transcrito con antelación indica, entre otras cosas, lo siguiente: "... el hecho que el suscrito demandado este actualmente viviendo y ocupando el bien inmueble ubicado en Privada Ancona número 10205, interior 45, Fraccionamiento Villa Residencial Santa Fe de esta ciudad de Tijuana, Baja California..." infiriéndose de tal afirmación que el demandado sí se encuentra en posesión del inmueble materia de la litis. Y por último, que el arrendador no produjo oposición a que el arrendatario continúe en el uso y disfrute del bien arrendado, pues no existe en autos constancia o prueba fehaciente que la actora le hubiere notificado tal determinación al demandado; insistiendo que se reunieron los elementos y **por ende operó la tácita reconducción**, sirviendo de sustento jurídico la Jurisprudencia que a continuación se inserta:

**Registro digital:** 392249

**Instancia:** Tercera Sala

**Sexta Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** 122

**Fuente:** Apéndice de 1995.

Tomo IV, Parte SCJN, página 81

**Tipo:** Jurisprudencia

**ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.**

Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar reconducida la convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo mínimo de diez días, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.

Sexta Epoca:

Amparo directo 2603/58. Joyería La Palma, S. de R. L. 11 de junio de 1959. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 6033/58. Manuel Guerrero. 5 de agosto de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 926/59. Justo Hernández Orozco. 9 de mayo de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 7539/59. Waldo Soberón. 14 de julio de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 4276/59. David de J. Jiménez. 17 de octubre de 1960. Unanimidad de cuatro votos.

NOTA:

La modificación a la segunda parte de la jurisprudencia, es con la finalidad de adecuarla a las ejecutorias que la integran; en atención a la jurisprudencia del Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en donde se aclara que conforme al sentido de las ejecutorias que integran la tesis de la Tercera Sala, el transcurso de diez días no lleva fatalmente a la tácita reconducción.

Sin que pase desapercibido para el suscrito Juzgador que la parte demandada refiere en la contestación al hecho 6 que no opera la tacita reconducción pues no hubo consentimiento tacito o expreso en tiempo y forma de parte de la señora [REDACTED], parte actora en el presente juicio respecto al alquiler de la cosa materia del presente juicio, sin embargo, conforme a lo expuesto con antelación en el presente fallo, se advierte que el consentimiento a fin de que el arrendamiento subsistiera sí existió pues no hubo oposición por parte de la arrendadora a efecto de que se diera por terminado el mismo, siendo dicha circunstancia requisito esencial para que se hubiere actualizado la inoperancia de la tacita reconducción.

Bajo el anterior contexto y al no estar probado en autos que las partes contratantes hayan dado por terminado el contrato de arrendamiento; aunado a que de acuerdo a la diligencia de emplazamiento de fecha dos de diciembre del dos mil veintidós, se infiere que la parte 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 **julio de 2022**, a razón de **\$6,800.00 PESOS (SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA AMERICANA)**, 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 relativo a **La falta de pago de dos o más rentas estipuladas, en el contrato básico que celebran arrendador y arrendatario**, en el caso a estudio, la demandante atribuye a su adversaria la falta de pago de las rentas que corren a partir del mes de julio del 2022, de enero a diciembre del 2023 y las correspondientes a los meses transcurridos del año en curso, dando un total de veintiún meses, razón por la cual la ausencia de pago que la actora le imputa a la enjuiciada consiste en un hecho negativo de imposible demostración, por lo que le corresponde a la arrendataria demostrar haberlas cubierto, tal y como lo exige la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación titulada "**PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA**", Misma 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.

Al respecto tenemos que la parte demandada ofertó como medios de prueba de su parte la **confesional**, respecto de la cual mediante diligencia de fecha veintidós de agosto del año dos mil veintitrés, se tuvo al demandado por **desistida** de la misma al ser

omiso en exhibir pliego de posiciones al tenor de cual debió ser desahogada dicha probanza, asimismo, al no comparecer a la audiencia de ley a formular las posiciones respectivas.

Y por cuanto hace a las **pruebas de reconocimiento de contenido y firma** ofertadas por el demandado a cargo de la tercero llamada a juicio [REDACTED] y del mismo [REDACTED], no pasa desapercibido para el suscrito Juzgador que en virtud de la incomparecencia del demandado a la audiencia de ley, se tuvo por reconocido por el pasivo procesal en cuanto a su contenido y firma el documento consistente en contrato de arrendamiento firmado el día dos de agosto del año dos mil veintidós, asimismo, la tercero llamado a juicio [REDACTED], expresamente reconoció como suya la firma que calza el documento visible a foja 31, consistente en aviso de fecha primero de agosto y el diverso visible a fojas 32-35, consistente en contrato de arrendamiento, sin embargo, con las mismas no se logra acreditar el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman a la parte demandada, aunado a ello, como ya ha quedado evidenciado a lo largo del presente fallo, en el caso en concreto y al haberse reunido los requisitos para su procedencia, operó la tacita reconducción respecto del contrato de arrendamiento celebrado entre el actor en el presente juicio [REDACTED] **también conocida como [REDACTED] y como [REDACTED]**, por lo que al contrato visible a fojas 32-35, no obstante que fuera reconocido por el demandado y tercera llamada a juicio, no se le concede valor probatorio alguno pues subsiste el contrato celebrado en primer lugar, es decir, el celebrado entre [REDACTED] **también conocida como [REDACTED] y como [REDACTED]** y [REDACTED] **también conocido como [REDACTED]**; por ultimo, y respecto de la prueba de informe de autoridad, ofrecida por la tercero llamada a juicio la misma le fue declarada desierta en diligencia de fecha veintidós de agosto del año dos mil veintitrés.

Sin que exista alguna **presunción legal o humana** que favorezca al pasivo procesal para justificar el cumplimiento de su obligación, siendo también que **la instrumental e actuaciones**, ninguna de las constancias que integran el sumario beneficia al oferente para probar que cumplió con su obligación de pagar la rentas, incumpliendo así la parte demandada con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código Procesal Civil, por lo tanto la excepción en estudio resulta improcedente.

Ahora bien, y visto de autos que la parte demandada al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra solicita se llame como tercero a [REDACTED], al respecto tenemos que el demandado apoya su llamamiento como tercero a la antes mencionada en virtud de que indica es la actual propietaria del bien inmueble materia de la Litis, y por ende, celebró con ella un nuevo contrato de arrendamiento, dejando de cubrir la renta a la parte actora en el juicio que nos ocupa, sin embargo, si bien, acredita la existencia del nuevo contrato de arrendamiento celebrado con la tercera llamada a juicio, toda vez que exhibe el mismo en original y a fin de perfeccionarlo ofrece como prueba de su parte el reconocimiento de contenido y firma a cargo de [REDACTED] [REDACTED], quien compareció a la audiencia de ley y reconoció expresamente el contenido y firma del documento consistente en contrato de arrendamiento de fecha dos de agosto del año dos mil veintidós, cierto es también que el demandado en el presente juicio celebró un contrato de arrendamiento con la actora en el presente juicio, circunstancia que se encuentra plenamente acreditada como ha quedado expuesto en la presente resolución, en tal virtud, si el arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento reconoce la legitimación de la persona que lo suscribe como arrendador, no puede desconocer la legitimación del mismo cuando se le exige el cumplimiento de dicho acuerdo de

voluntades, pues no resulta congruente que el inquilino tenga por aceptada la referida legitimación con el único fin de obtener la posesión y disfrute del bien para posteriormente desconocerla cuando se demanda el cumplimiento del mismo con sus consecuencias, pues con ello se alteraría la firmeza del pacto jurídico y la equidad, porque la consecuencia necesaria sería la negación de la validez del acto celebrado, lo que hace presumir un conocimiento cierto de que la persona que comparece a nombre de quien celebró el contrato, realmente se encuentra facultada para ejercer esa representación. Por tanto, resulta inadmisibles que posteriormente, a pesar de haber aprovechado sus efectos, el arrendatario pretenda ser ajeno al cumplimiento de las obligaciones contraídas. Sirve de sustento jurídico a lo anterior, la Jurisprudencia y tesis que a continuación se insertan.

**Registro digital:** 191546

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** I.6o.C.209 C

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Julio de 2000, página 739

**Tipo:** Aislada

**ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DE QUIEN SUSCRIBE EL CONTRATO EN REPRESENTACIÓN DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE.**

La buena fe es la base inspiradora de nuestro derecho mexicano y por ende, debe ser también de tal índole el comportamiento de las partes en todas las relaciones jurídicas y en todos los actos del proceso en que intervengan; de tal manera que si el arrendatario al celebrar un contrato de locación reconoce la legitimación de la persona que lo suscribe en representación del propietario del inmueble, con base en el supuesto de la buena fe, no debe, sin faltar a éste, desconocer la legitimación cuando se le exige el cumplimiento forzoso, pues no es congruente que el inquilino tenga por aceptada la referida legitimación del que suscribe dicho contrato con el único fin de obtener la posesión y disfrute del bien y después la desconozca cuando se le demanda el cumplimiento forzoso y las consecuencias inherentes al mismo.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 10260/99. Atwood Richards México, S.A. de C.V. 8 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Adalid Ambriz Landa. Secretaria: María Teresa Covarrubias Ramos.

Véase: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Número 53, mayo de 1992, página 41, tesis I.5o.C. J/25, de rubro: **"ARRENDAMIENTO. REPRESENTACIÓN DEL ARRENDADOR, NO PUEDE DESCONOCERSE DESPUÉS DE CELEBRADO EL CONTRATO."**

**Registro digital:** 219215

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Octava Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** I.5o.C. J/25

**Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 53, Mayo de 1992, página 41

**Tipo:** Jurisprudencia

**ARRENDAMIENTO. REPRESENTACION DEL ARRENDADOR, NO PUEDE DESCONOCERSE DESPUES DE CELEBRADO EL CONTRATO.**

Cuando al celebrar el contrato de arrendamiento el inquilino reconoce la facultad de quien lo firmó como representante del arrendador, con posterioridad no puede desconocer tal representación, ya que por respeto a los principios de seguridad jurídica y de buena fe de los contratantes, dicho inquilino demandado no puede válidamente desconocer la personalidad que le reconoció al contratar, pues con ello se alteraría la firmeza del pacto jurídico y la equidad, porque la consecuencia necesaria sería la negación de la validez del acto celebrado, aunque al otorgarse no se hubiera objetado la personalidad de las partes, lo que hace presumir un conocimiento cierto de que la persona que comparece a nombre de quien celebró el contrato, realmente se encuentra facultada para ejercer esa representación. Por tanto, resulta inadmisibles que posteriormente, a pesar de haber aprovechado sus efectos, el arrendatario pretenda ser ajeno al cumplimiento de las obligaciones contraídas.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4847/91. Arturo Tejeda Muñoz. 5 de diciembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 4925/91. Francisco Manuel Lazo de la Peña. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretaria: Yolanda Morales Romero.

Amparo directo 5765/91. Adelina Orpinel de Alrich. 20 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretario: Sergio D. Maldonado Soto.

Amparo directo 7145/91. Virginia González Hernández. 27 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 923/92. Viajes Internacionales Marco Polo, S.A. de C.V. 8 de mayo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretaria: Marcia Claudia Torres Quevedo.

Nota: En el mismo sentido el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil

del Primer Circuito, sostuvo la tesis I.3o.C. J/5, publicada en el Tomo III, Segunda Parte-2, pág. 891, con el rubro "ARRENDAMIENTO. PERSONALIDAD DEL REPRESENTANTE DE LA ARRENDADORA. RECONOCIDA TACITAMENTE AL CELEBRARSE EL CONTRATO NO PUEDE DESCONOCERSE EN EL JUICIO BASADO EN EL".

Véase: Apéndice 1917-1995, tomo IV, Segunda Parte, tesis 460, pág. 320.

Aunado a lo anterior, a juicio de quien resuelve el mismo resulta insuficiente a fin de justificar la falta de pago de las pensiones rentísticas en que incurrió la parte demandada, pues como ya ha quedado dilucidado en el presente fallo, el contrato celebrado entre las partes contendientes en el presente juicio, es decir, entre [REDACTED], **también conocida como [REDACTED] y como [REDACTED] y [REDACTED] también conocido como [REDACTED].**, a la fecha subsiste al haberse cumplirse con los requisitos de ley a fin de que operara la tacita reconducción, por lo cual, **resulta subsistente la relación jurídica existente entre [REDACTED] [REDACTED], también conocida como [REDACTED] y como [REDACTED] y [REDACTED] también conocido como [REDACTED].**

Asimismo, la tercera llamada a juicio manifiesta al dar contestación a la presente demanda que el contrato celebrado entre ella y la parte demandada obedece a que es ella quien es la dueña legal del predio materia de la Litis, no obstante de autos no se desprende que dicha circunstancia se encuentre debidamente acreditada, pues es omisa en exhibir dentro del término que para tal efecto establece la ley, documental fehaciente que así lo acredite, sin que pase desapercibido que el demandado al dar contestación hubiere exhibido documental pretendiendo acreditar la propiedad de la tercero llamada a juicio, sin embargo, la misma se adjunta en copia simple, y respecto de dicha documental tenemos que, de acuerdo a los dispuesto por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, que en lo que interesa expresa

lo siguiente:

“Artículo 414.- Las fotografías, **copias fotostáticas** y demás pruebas científicas **quedan a la prudente calificación del Juez. Las copias fotostáticas sólo harán fe cuando estén certificadas...**”.

La justicia federal interpretó el artículo transcrito respecto del valor probatorio que corresponde **a las copias fotostáticas simples, esto es, sin la certificación** a que el propio precepto alude, en el sentido que se advierte en los criterios jurisprudenciales cuyos datos de identificación, rubros, textos y precedentes dicen:

Octava Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: III, Primera Parte, enero a junio de 1989

Tesis: 3a./J. 1/89

Página: 379

**COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por lo tanto, en ejercicio de dicho arbitrio cabe considerar que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen por sí mismas de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran administrados con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho que se pretende demostrar. La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1955/88. Comercialización Integral de Manufacturas, S.A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2162/88. Sapasa, S.A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2105/88. Daytona Motos, S.A. de C.V. 4 de enero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2262/88. Aero Despachos Iturbide, S.A. 1o. de febrero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Filiberto Méndez Gutiérrez.

Amparo en revisión 1541/88. Celso Pérez Sandi Pintado. 10 de febrero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Manuel Villagordoza Lozano. Secretario: Agustín Urdapilleta."

Octava Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I, Primera Parte-1, enero a junio de 1988

Página: 183

#### **COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE LAS.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por tanto, esta Sala en ejercicio de dicho arbitrio, considera que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, **pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.** La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado, que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 3479/84. Pinturas Pittsburg de México, S.A. 11 de mayo de 1988. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green. Secretario: Raúl Melgoza Figueroa."

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volúmenes: 217-228, Cuarta Parte

Página: 80

#### **COPIAS FOTOSTÁTICAS. SU VALOR PROBATORIO.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, el valor probatorio de las fotografías de documentos o de cualesquiera otras aportadas por los descubrimientos de la ciencia, cuando carecen de certificación, queda al prudente arbitrio judicial como indicios, **y debe estimarse acertado el criterio del juzgador si considera insuficientes las copias fotostáticas para demostrar el interés jurídico de la quejosa.**

Amparo en revisión 9095/83. Alimentos de Baja California, S.A. 19 de octubre de 1987. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Hilda Cecilia Martínez González."

Séptima Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volúmenes: 193-198, Primera Parte

Página: 66

#### **COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE LAS.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por tanto, este Tribunal en Pleno, en ejercicio de dicho arbitrio, considera que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, **carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende**

**demostrar.** La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado, que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1246/84. Concepción Mira de González y otros. 19 de marzo de 1985. Mayoría de catorce votos de los Ministros: López Aparicio, Cuevas Mantecón, Castellanos Tena, Díaz Infante, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, de Silva Nava, Rodríguez Roldán, Gutiérrez de Velasco, Salmorán de Tamayo, Moreno Flores, del Río Rodríguez, Olivera Toro y presidente Iñárritu. Disidentes: Mariano Azuela Guitrón y Atanasio González Martínez. Ponente: Alfonso López Aparicio.

Volúmenes 187-192, página 26. Amparo en revisión 5915/83. Burguer Boy, S.A. de C.V. 6 de noviembre de 1984. Mayoría de dieciséis votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Luis Fernández Doblado.

Volúmenes 187-192, página 26. Amparo en revisión 5245/83. Cafés de Veracruz, S.A. de C.V. 3 de julio de 1984. Mayoría de quince votos. Disidentes: Mariano Azuela Guitrón y Atanasio González Martínez. Ponente: Alfonso López Aparicio.

Volúmenes 163-168, página 49. Amparo en revisión 3014/79. Industrias Químicas de México, S.A. 28 de septiembre de 1982. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente: Raúl Cuevas Mantecón.

Volúmenes 163-168, página 149. Amparo en revisión 2167/81. Alicia Dehud de Iñigo. 23 de marzo de 1982. Mayoría de doce votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Jorge Olivera Toro.

Volúmenes 163-168, página 149. Amparo en revisión 2933/79. María Luisa Vidales de Guilbot y otros. 20 de octubre de 1981. Mayoría de dieciocho votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Juan Moisés Calleja García."

Como se advierte de los criterios jurisprudenciales anteriores, la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Esto es, **las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio jurisdiccional, carecen, por sí mismas de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, pero sin que sea bastante, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.**

Lo anterior, tomando en cuenta que las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existiendo la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la tecnología, que no correspondan a un documento

realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer, omitiendo exhibir diversa documental fehaciente o adminicularla con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar, en consecuencia, se concluye que no se encuentra debidamente acreditado en autos que la tercero llamada a juicio sea la legal propietaria del bien inmueble arrendado en autos, sin que dicho requisito (el que la parte arrendadora sea dueña del inmueble arrendado) resulte necesario para celebrar un contrato de arrendamiento.

Aunado a ello, como ha quedado expuesto en el presente fallo, la relación contractual de las partes, es decir, de [REDACTED] [REDACTED], **también conocida como** [REDACTED] **y como** [REDACTED] [REDACTED] **y** [REDACTED] **también conocido como** [REDACTED] [REDACTED]., se encuentra subsistente en virtud de haber operado la tacita reconducción. Sirve de apoyo jurídico a lo anterior,

**VIII.-** En este orden de ideas y en vista de que la parte actora, acreditó los elementos de la acción intentada, por razones de técnica procesal es menester realizar el estudio de la excepción opuesta por la parte demandada, con el fin de dilucidar si en virtud de esta, se logra destruir o retardar la acción.-

**I. SINE ACCIONE AGIS.** Medio de defensa de falta de acción derivada de la negativa calificada de los hechos de la demanda que contesta y que deniega las prestaciones reclamadas por la actora, ya por la falta de acción o por carencia de derecho. Opongo este medio defensivo para desvirtuar la causa pretendí, que la demandante hace en juicio e increpo lo reclamado por la actora, en el sentido de que el suscrito demandado he incumplido con mis obligaciones de arrendatario pero tales reclamos son infundados toda vez que como se acredita con documentales que la propia parta actora exhibe la vigencia del plazo contrato feneció el día 31 de julio del 2022. Por lo que dicho documento no tiene validez jurídica.

**II. CARENCIA DE ACCIÓN.** No es procedente que se me condene al pago del numerario ni a la desocupación y entrega material del bien inmueble que reclama la parte actora, porque no acredita la existencia de una relación contractual vigente con el suscrito, mucho menos se da la tacita reconducción con el alquiler de la cosa, en virtud de que la parte actora no otorgo su consentimiento expreso ni tácito, dentro del término que marca la ley, para continuar con el alquiler de la cosa materia del presente juicio. Además, la actora no acredita lo estipulado en el artículo 1 del Código Procesal Civil Vigente en la Entidad, ya que para la procedencia de las acciones es inconcuso que se debe de estar en el supuesto del artículo referido, mismo que a la letra dice:

El ejercicio de las acciones civiles requiere I.-La existencia de un derecho, II.- La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación, o la necesidad de declarar preservar o constituir un derecho o el desconocimiento de una obligación o la necesidad de declarar preservar o constituir un derecho III.- La capacidad para ejercitar la acción por sí o por legítimo representante, IV.- El interés en el actor para deducirla. Falta el requisito del interés siempre que no pueda alcanzarse el objeto de una acción, aun suponiendo favorable la sentencia.

En ese contexto, debe decirse que las excepciones anteriormente planteadas, mismas que dada su naturaleza y objeto se analizan en su conjunto, y respecto de las mismas a juicio de quien resuelve, resultan improcedentes, toda vez que de las probanzas aportadas en el juicio y valoradas en forma particularizada y administrativamente, como se vio en líneas precedentes, no se advierte de manera alguna la justificación de las excepciones referidas, ya que las mismas se oponen con el fin de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, pues como ya se indicó, la activa procesal acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, en tal virtud justificó los elementos constitutivos de su acción pues acredito, en primer lugar la existencia del contrato de arrendamiento, al haber sido exhibido el mismo en original y no existir prueba fehaciente con la que se acredite que el mismo no fue firmado por la parte demandada como lo afirma en su escrito de contestación y por lo cual al mismo se le otorgo valor probatorio pleno en los términos del artículo 408 del Código de

Procedimientos Civiles del Estado; en segundo lugar, la parte actora acreditó el vencimiento del plazo de pago, pues asegura la parte actora que la parte demandada le adeuda las rentas vencidas y no pagadas a partir del mes de julio del año dos mil veintidós, sin que la parte demandada hubiere acreditado fehacientemente el cumplimiento dado a dichos adeudos, asimismo, se acredita por parte de la actora, en tercer y último lugar, la falta de pago de dos o más rentas, pues se reitera, no existe prueba suficiente en autos por parte de la demandada, a fin de acreditar el pago de las rentas vencidas a la accionante.

También es importante destacar que los argumentos que expone en las excepciones en estudio, no constituyen propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división.

La falta de acción y derecho, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

Y en el caso en estudio, como ya se vio la parte actora cumplió con la justificación de todos y cada uno de los elementos de la acción intentada en juicio, y con ello con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ende, las excepciones en estudio resultan notoriamente improcedentes. Se citan las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente.

### **DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS.**

No constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 764/92. Cupertino Buendía Ramos. 29 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Reitera criterio de la jurisprudencia 583, página 1004, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo XI, Abril de 1993. Pág. 237. **Tesis Aislada.**

### **SINE ACTIONE AGIS.**

La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

612

Octava Época:

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 449. **Tesis de Jurisprudencia.**

Aunado a lo antes expuesto y tal como quedo evidenciado con anterioridad en la presente resolución, a juicio de quien resuelve se advierte que en el caso que nos ocupa se reúnen los elementos de operancia de la tacita reconducción

que conforme a la Jurisprudencia que más adelante se inserta, son los siguientes:

- I.- La existencia de un contrato vencido de arrendamiento por tiempo determinado;
- II.- Que el arrendatario continúe con el uso y goce del bien arrendado; y,
- III.- Que el arrendador no tenga oposición a que el arrendatario continúe con el uso y goce del bien arrendado.

Concluyéndose de las constancias de autos que tal como ya se indicó, en el juicio que nos ocupa se reunieron todos y cada uno de los requisitos y por ende operó la tacita reconducción del contrato base de esta acción, pues se advierte la existencia de un contrato vencido y que el mismo fue celebrado por tiempo determinado (seis meses), que el arrendatario continua con el uso y goce del bien inmueble arrendado, pues existe en autos la confesión expresa de este último, pues en la contestación al hecho tres que ha quedado transcrito con antelación indica, entre otras cosas, lo siguiente: "... el hecho que el suscrito demandado este actualmente viviendo y ocupando el bien inmueble ubicado en Privada Ancona número 10205, interior 45, Fraccionamiento Villa Residencial Santa Fe de esta ciudad de Tijuana, Baja California..." infiriéndose de tal afirmación que el demandado sí se encuentra en posesión del inmueble materia de la litis. Y por último, que el arrendador no produjo oposición a que el arrendatario continúe en el uso y disfrute del bien arrendado, pues no existe en autos constancia o prueba fehaciente que la actora le hubiere notificado tal determinación al demandado; insistiendo que se reunieron los elementos y **por ende operó la tacita reconducción**, sirviendo de sustento jurídico la Jurisprudencia que a continuación se inserta:

**Registro digital:** 392249

**Instancia:** Tercera Sala

**Sexta Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** 122

**Fuente:** Apéndice de 1995.  
Tomo IV, Parte SCJN, página 81

**Tipo:** Jurisprudencia

**ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.**

Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar reconducida la convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo mínimo de diez días, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.

Sexta Epoca:

Amparo directo 2603/58. Joyería La Palma, S. de R. L. 11 de junio de 1959. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo directo 6033/58. Manuel Guerrero. 5 de agosto de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 926/59. Justo Hernández Orozco. 9 de mayo de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 7539/59. Waldo Soberón. 14 de julio de 1960. Cinco votos.

Amparo directo 4276/59. David de J. Jiménez. 17 de octubre de 1960. Unanimidad de cuatro votos.

NOTA:

La modificación a la segunda parte de la jurisprudencia, es con la finalidad de adecuarla a las ejecutorias que la integran; en atención a la jurisprudencia del Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en donde se aclara que conforme al sentido de las ejecutorias que integran la tesis de la Tercera Sala, el transcurso de diez días no lleva fatalmente a la tácita reconducción.

**III. EXCEPCION PERENTORIA DE PAGO.** Medio de defensa tendiente a destruir y dejar sin eficacia la acción que hace valer la parte actora, sin razón de que las pretensiones reclamadas, resultan inoperantes porque no existe adeudo alguno que cubrir por concepto de rentas vencidas y no pagadas, ya que el contrato que en su momento se firmó, a la fecha su plazo y vigencia se encuentra vencido, por lo tanto la misma carece de validez legal y tampoco se da la figura jurídica de la tácita reconducción, toda vez que no hubo consentimiento tácito o expreso de parte de la señora [REDACTED] respecto al alquiler de la cosa materia del presente juicio. Existiendo a la fecha y vigente un nuevo contrato de arrendamiento firmado con la señora [REDACTED], en su calidad de arrendadora y legítima propietaria de la cosa materia de este juicio.

**IV. LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN.** La hago consistir en que la señora [REDACTED] no está legitimada para reclamar las prestaciones que hace en su escrito de demanda, en razón a las siguientes consideraciones. En primer lugar, no existe a la fecha ninguna relación contractual de arrendamiento vigente

entre la parte actora, señora [REDACTED], y el suscrito demandado [REDACTED] el que existió tuvo vigencia de 6 meses contados a partir del 31 de enero del 2022 con terminación el 31 de julio de 2022, como consta en el documento fundatorio de su demanda. En segundo Lugar, no se da una nueva relación contractual de arrendamiento entre la parte actora y el suscrito demandado, bajo la figura jurídica de la tacita reconducción, respecto al bien inmueble materia del presente juicio, toda vez no hubo en tiempo y forma consentimiento expreso o tácito de parte de la señora [REDACTED] respecto al alquiler de la cosa materia de este juicio; en virtud de que el día 1 de enero del 2022 y siendo aproximadamente las 9:00 am, se presentó a mi domicilio la señora [REDACTED], en compañía de otras dos personas, para notificarme que ella era la única y legítima propietaria de la casa que estaba ocupando, mostrándome el título de propiedad en original y el recibo del predial todos a su nombre. También, me dijo que la señora [REDACTED] no tenía porque estar rentado su casa, ya que nunca la había autorizado a hacerlo, por lo que había hablado con ella sobre esa cuestión y le había manifestado expresamente que ya no tenía interés en seguir rentando ni mucho menos renovar contrato de arrendamiento con el mandado. Por lo tanto, la señora [REDACTED], desde ese momento, NO TIENE CAPACIDAD para contratar, ya que al momento de producirse la tacita reconducción, las partes deben de ser capaces de celebrar contratos, ya que se trata de un NUEVO CONTRATO, y la parte actora, en ese momento carece de capacidad para demandar la acción que intenta en el presente juicio. Por lo que no acredita lo estipulado en la fracción III del artículo 1 del Código Procesal Civil Vigente en la Entidad, ya que para la procedencia de las acciones es inconcuso que se debe de estar en el supuesto del artículo referido, mismo que a la letra dice: I.- El ejercicio de las acciones civiles requiere: ... III.- La capacidad para ejercitar la acción por sí o por legítimo representante.... Luego entonces, [REDACTED] le falta legitimación para mandarme.

#### **V. LA EXCEPCIÓN DE TERMINACION DE CONTRATO.**

Consistente en que el contrato de arrendamiento ha dejado tener vigencia desde el día 31 de julio del 2022, tampoco se da la tacita reconducción, si es lo que pretende hacer valer la parte actora, toda vez que al vencimiento del contrato de arrendamiento fundatorio de la presente demanda, la señora [REDACTED] nunca otorgó su consentimiento expreso o tácito para seguir

alquilando la cosa materia de este juicio.

En ese contexto, debe decirse que las excepciones anteriormente planteadas, las que dada su naturaleza y objeto se analizan en su conjunto, resultan improcedentes pues como ya quedó asentado con anterioridad en este fallo definitivo, en el juicio que nos ocupa, sí opero la tacita reconducción al no haber sido exteriorizado por parte del arrendador su oposición a fin de que el contrato siguiera vigente, de igual forma, se advierte de autos que el arrendatario continua en el uso y disfrute de la cosa arrendada, por lo cual, este Juzgador considera que se reúnen los requisitos a fin de que opere la tacita reconducción tal como ha quedado evidenciado en líneas que anteceden, siendo en consecuencia subsistente la vigencia del contrato de arrendamiento celebrado entre [REDACTED], **también conocida como** [REDACTED] **y como** [REDACTED] **y** [REDACTED] **también conocido como** [REDACTED], y visto que la relación de arrendamiento continuó, se concluye que se adeudan al arrendador las pensiones rentísticas que demanda en su escrito inicial de demanda así como las que continúen venciendo hasta que se haga entrega del inmueble materia de la litis al arrendador.

En ese tenor, no se advierte que la parte demandada haya justificado que cumplió con su obligación de pago, esto es, con su carga procesal que le imponía 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...**”

Entonces al haberse pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción, un precio cierto, y época de pago, al reclamarse rentas de fechas posteriores al contrato y que precisa en la demanda que se encuentran vencidas y por ende son exigibles, obligación de pago que se hizo exigible al enjuiciado por el mero transcurso del tiempo en los términos de los artículos 1828 y 1829 del Código Civil del Estado, acreditándose así 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 ese tipo de diligencia, aun cuando en autos no se hubiese demostrado que se haya acudido al domicilio de pago señalado en el contrato base de la acción, pues se constituyó en mora el pasivo procesal, al momento en que fue requerido en la diligencia judicial de fecha veintisiete de octubre del año dos mil veintidós, por ende la mora en autos a cargo del deudor y hoy demandado, quedo debidamente justificada. Sirviendo de sustento jurídico la tesis que a continuación se transcribe:

**OBLIGACIONES DE DAR, SI NO SE FIJA PLAZO SON EXIGIBLES TREINTA DIAS DESPUES DE LA INTERPELACION (LEGISLACION DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).**

Si no se fija plazo para el cumplimiento de una obligación de dar, la misma se hace exigible, de conformidad con lo dispuesto por el

artículo 1955 del Código Civil de ese Estado, después de treinta días siguientes a la interpelación judicial o extrajudicial que se haga, por lo que si en relación a un contrato de compraventa en que el comprador no cumplió con una obligación de dar se demuestra que se practicaron diversas interpelaciones en forma notarial por la parte vendedora con anterioridad a los treinta días de presentada una demanda de rescisión, y no aparece que se hubiera cumplido la obligación, debe considerarse que se acreditó la acción deducida.

3a.

Amparo directo 1213/87. Francisco Araujo Alatraste. 1o. de junio de 1987. 5 votos. Ponente: Jorge Olivera Toro.

**Instancia:** Tercera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 217-228 Cuarta Parte. Pág. 211. **Tesis Aislada.**

**VI. LA EXCEPCIÓN DEL ILÍCITO DE FRAUDE.** *La hago consistir en que la parte actora, señora [REDACTED], está conduciéndose con temeridad y de mala fe en el presente juicio, ya que su conducta es maquinada y engañosa, al pretender obtener, de manera indebida, sin derecho ni fundamento legal alguno un lucro económico en perjuicio del suscrito, conducta que pudiera constituir el delito de fraude, un ilícito previsto en el Código Penal vigente de Baja California; tan es así que he presentado una querrela ante Fiscalía del Estado para que investigue la probable existencia de dicha conducta delictiva por parte de la señora [REDACTED], iniciándose la querrela con el folio 18437.*

Excepción que sigue la suerte de las anteriores, siendo evidentemente improcedente al haber acreditado la parte actora todos y cada uno de los elementos constitutivos de su acción, quedando debidamente acreditada, la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción, respecto del cual operó la tacita reconducción al no haber sido exteriorizado por parte del arrendador su oposición a fin de que el contrato siguiera vigente, y seguir el arrendatario en el uso y disfrute de la cosa arrendada, acreditando que el demandado ha sido omiso en dar cumplimiento a su compromiso de pago de las pensiones rentísticas a que se encuentra obligado.

Ahora bien y visto que la tercero llamada a juicio [REDACTED], compareció dando contestación a la presente demanda, oponiendo excepciones, se procede a resolver lo concerniente a las mismas en los términos siguientes:

**EXCEPCIÓN DE FALTA DE DERECHO:** *Esta excepción se opone habida cuenta que la actora carece de derecho para demandar el pago de rentas, debido a que la suscrita soy la legítima propietaria del bien inmueble dado en arrendamiento, aunado a ello tengo celebrado contrato de arrendamiento con el demandado el cual se encuentra vigente, por lo que la persona legitimada para demandar es la suscrita, por lo que deviene improcedente la demanda realizada por la señora [REDACTED] por no contar con documento fundatorio de la acción que pretende ejercita.*

En ese contexto, debe decirse que las excepciones anteriormente planteadas, mismas que dada su naturaleza y objeto se analizan en su conjunto, y respecto de las mismas a juicio de quien resuelve, resultan improcedentes, toda vez que de las probanzas aportadas en el juicio y valoradas en forma particularizada y administrativamente, como se vio en líneas precedentes, no se advierte de manera alguna la justificación de las excepciones referidas, ya que las mismas se oponen con el fin de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, pues como ya se indicó, la activa procesal acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, en tal virtud justificó los elementos constitutivos de su acción pues acreditó, en primer lugar la existencia del contrato de arrendamiento, al haber sido exhibido el mismo en original y no existir prueba fehaciente con la que se acredite que el mismo no fue firmado por la parte demandada como lo afirma en su escrito de contestación y por lo cual al mismo se le otorgo valor probatorio pleno en los términos del artículo 408 del Código

de Procedimientos Civiles del Estado; en segundo lugar, la parte actora acreditó el vencimiento del plazo de pago, pues asegura la parte actora que la parte demandada le adeuda las rentas vencidas y no pagadas a partir del mes de julio del año dos mil veintidós, sin que la parte demandada hubiere acreditado fehacientemente el cumplimiento dado a dichos adeudos, asimismo, se acredita por parte de la actora, en tercer y último lugar, la falta de pago de dos o más rentas, pues se reitera, no existe prueba suficiente en autos por parte de la demandada, a fin de acreditar el pago de las rentas vencidas a la accionante.

También es importante destacar que los argumentos que expone en las excepciones en estudio, no constituyen propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división.

La falta de acción y derecho, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

Y en el caso en estudio, como ya se vio la parte actora cumplió con la justificación de todos y cada uno de los elementos de la acción intentada en juicio, y con ello con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ende, las excepciones en estudio resultan notoriamente improcedentes. Se citan las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente.

#### **DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS.**

No constituye propiamente hablando una excepción, pues la

excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 764/92. Cupertino Buendía Ramos. 29 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Reitera criterio de la jurisprudencia 583, página 1004, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo XI, Abril de 1993. Pág. 237. **Tesis Aislada.**

### **SINE ACTIONE AGIS.**

La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

612

Octava Época:

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 449. **Tesis de Jurisprudencia.**

**IMPROCEDENCIA DE LA ACCION:** Esta excepción se opone debido a que resulta improcedente la acción intentada por [REDACTED] en vista de no contar con un derecho que la faculte para demandar, por lo que al carecer de un derecho que pudiera menoscabarsele deviene improcedente la acción que pretende ejercer.

A juicio de quien resuelve la excepción en estudio resulta evidentemente improcedente pues como ha quedado acreditado a lo largo de la presente resolución la parte actora ha probado de manera fehaciente y contundente la existencia del contrato base de la acción, mismo que incluso se encuentra reconocido por la parte demandada, tal como se advierte de su escrito de contestación de demanda, circunstancia que se traduce en la existencia de un documento fundatorio que la faculta para comparecer a juicio demandando las prestaciones que indica en su escrito inicial de demanda, pues el arrendatario al celebrar un contrato de arrendamiento reconoce la legitimación de la persona que lo suscribe como arrendador, no puede desconocer la legitimación del mismo cuando se le exige el cumplimiento de dicho acuerdo de voluntades, pues no resulta congruente que el inquilino tenga por aceptada la referida legitimación con el único fin de obtener la posesión y disfrute del bien para posteriormente desconocerla cuando se demanda el cumplimiento del mismo con sus consecuencias, pues con ello se alteraría la firmeza del pacto jurídico y la equidad, porque la consecuencia necesaria sería la negación de la validez del acto celebrado, lo que hace presumir un conocimiento cierto de que la persona que comparece a nombre de quien celebró el contrato, realmente se encuentra facultada para ejercer esa representación. Por tanto, resulta inadmisibles que posteriormente, a pesar de haber aprovechado sus efectos, el arrendatario pretenda ser ajeno al cumplimiento de las obligaciones contraídas. Sirve de sustento jurídico a lo anterior, la Jurisprudencia y tesis que a continuación se insertan.

**Registro digital:** 191546

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** I.6o.C.209 C

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

Tomo XII, Julio de 2000, página 739

**Tipo:** Aislada

**ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DE QUIEN SUSCRIBE EL CONTRATO EN REPRESENTACIÓN DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE.**

La buena fe es la base inspiradora de nuestro derecho mexicano y por ende, debe ser también de tal índole el comportamiento de las partes en todas las relaciones jurídicas y en todos los actos del proceso en que intervengan; de tal manera que si el arrendatario al celebrar un contrato de locación reconoce la legitimación de la persona que lo suscribe en representación del propietario del inmueble, con base en el supuesto de la buena fe, no debe, sin faltar a éste, desconocer la legitimación cuando se le exige el cumplimiento forzoso, pues no es congruente que el inquilino tenga por aceptada la referida legitimación del que suscribe dicho contrato con el único fin de obtener la posesión y disfrute del bien y después la desconozca cuando se le demanda el cumplimiento forzoso y las consecuencias inherentes al mismo.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 10260/99. Atwood Richards México, S.A. de C.V. 8 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Adalid Ambriz Landa. Secretaria: María Teresa Covarrubias Ramos.

Véase: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Número 53, mayo de 1992, página 41, tesis I.5o.C. J/25, de rubro: **"ARRENDAMIENTO. REPRESENTACIÓN DEL ARRENDADOR, NO PUEDE DESCONOCERSE DESPUÉS DE CELEBRADO EL CONTRATO."**

**Registro digital:** 219215

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Octava Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** I.5o.C. J/25

**Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Núm. 53, Mayo de 1992, página 41

**Tipo:** Jurisprudencia

**ARRENDAMIENTO. REPRESENTACION DEL ARRENDADOR, NO PUEDE DESCONOCERSE DESPUES DE CELEBRADO EL CONTRATO.**

Cuando al celebrar el contrato de arrendamiento el inquilino reconoce la facultad de quien lo firmó como representante del arrendador, con posterioridad no puede desconocer tal representación, ya que por respeto a los principios de seguridad jurídica y de buena fe de los contratantes, dicho inquilino demandado no puede válidamente desconocer la personalidad que le reconoció al contratar, pues con ello se alteraría la firmeza del pacto jurídico y la equidad, porque la consecuencia necesaria sería la negación de la validez del acto celebrado, aunque al otorgarse no se hubiera objetado la personalidad de las partes, lo que hace presumir un conocimiento cierto de que la persona que comparece a nombre de quien celebró el contrato, realmente se encuentra facultada para ejercer esa representación. Por

tanto, resulta inadmisibles que posteriormente, a pesar de haber aprovechado sus efectos, el arrendatario pretenda ser ajeno al cumplimiento de las obligaciones contraídas.

#### QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4847/91. Arturo Tejeda Muñoz. 5 de diciembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 4925/91. Francisco Manuel Lazo de la Peña. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretaria: Yolanda Morales Romero.

Amparo directo 5765/91. Adelina Orpinel de Alrich. 20 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretario: Sergio D. Maldonado Soto.

Amparo directo 7145/91. Virginia González Hernández. 27 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 923/92. Viajes Internacionales Marco Polo, S.A. de C.V. 8 de mayo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Luis Caballero Cárdenas. Secretaria: Marcia Claudia Torres Quevedo.

Nota: En el mismo sentido el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, sostuvo la tesis I.3o.C. J/5, publicada en el Tomo III, Segunda Parte-2, pág. 891, con el rubro "ARRENDAMIENTO. PERSONALIDAD DEL REPRESENTANTE DE LA ARRENDADORA. RECONOCIDA TACITAMENTE AL CELEBRARSE EL CONTRATO NO PUEDE DESCONOCERSE EN EL JUICIO BASADO EN EL".

Véase: Apéndice 1917-1995, tomo IV, Segunda Parte, tesis 460, pág. 320.

**EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA:** *Esta excepción se opone debido a que la actora omite precisar las circunstancias de modo, tiempo y lugar en las cuales se imputa ciertos hechos y actos, por lo que se deja en un estado de indefensión, al no poder referirse a ello propiamente.*

Excepción que resulta encontrarse infundada, toda vez que en autos está plenamente acreditado la causa del pedir del actor en su prestación principal, habida cuenta que de la contestación de la parte demandada y tercera llamada a juicio al escrito de demanda, se advierte que la

misma tuvo pleno conocimiento de las pretensiones de la accionante, como los hechos en que se apoya y en este sentido los Tribunales Colegiados de nuestro país han determinado que para la procedencia de la excepción que se estudia es indispensable que en la demanda se advierta que se deja en un estado completo de indefensión al pasivo procesal, o en este caso a la tercero llamada a juicio, lo que acontece cuando la demanda se redacta de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porque se demanda y sus fundamentos legales, y que al demandado no se le permitan oponer las defensas que al respecto pudiera tener; contrario a ello la lectura de la demanda se advierten los hechos en que la actora funda su acción; y del escrito de contestación de demanda y del escrito de contestación de la tercero llamada a juicio, resulta claro que se entendió el contenido y alcance de la demanda entablada, ya que ambos, demandado y tercera llamada a juicio, opusieron las excepciones que consideraron pertinentes; siendo el caso de que omiten impugnar el auto admisorio de la demanda, y de las prestaciones y hechos narrados en el escrito inicial se aprecia que acción ejercita la parte actora, exponiendo los hechos en que se funda, por lo que en mérito de lo antes expuesto tenemos que resulta del todo improcedente la presente excepción. A fin de robustecer lo antes expuesto se citan como aplicables las siguientes tesis, mismas cuyo texto y rubro estatuyen:

Novena Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IV, Septiembre de 1996

Tesis: XVII.2o.8 C

Página: 647

**EXCEPCIÓN DILATORIA. NO LO ES LA OBSCURIDAD O DEFECTO EN LA DEMANDA. SI EL JUEZ ADMITE UNA DEMANDA IRREGULAR DEBE APELARSE DICHO PROVEÍDO.**

La obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 36 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, no la enumera como tal y no puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar se subsane aquella deficiencia se encuentra reservada al Juez, según lo establece el artículo 251 del cuerpo legal en cita. De lo anterior se desprende que queda a cargo del Juez la apreciación de si la demanda es oscura o irregular otorgándole la ley la facultad para corregir inmediatamente cualquier deficiencia con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expeditar el despacho de los negocios. Luego si el Juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

Octava Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIII, Enero de 1994

Página: 204

**DEMANDA OSCURA O IRREGULAR. EN CONTRA DE SU ADMISIÓN PROCEDE INTERPONER EL RECURSO CORRESPONDIENTE.**

Al desaparecer del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles la excepción de obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, y establecer en sus artículos 255, 257, 322 y 325, respectivamente, los requisitos que debe contener la demanda y la facultad del juez para prevenir al actor que la aclare, corrija o complete si es oscura o irregular, es incuestionable que queda a su cargo corregir, inmediatamente, cualquier deficiencia de que adolezca la instancia inicial. Luego, si el juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

Octava Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Enero de 1991

Página: 217

**DEMANDA, OBSCURIDAD DE LA, NO CONSTITUYE UNA EXCEPCIÓN. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).**

La obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, no la enumera como tal, ni puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar se subsane aquella

deficiencia se encuentra reservada al juez, según lo establece el artículo 269 del cuerpo legal en cita.

**EXCEPCIÓN DE FALTA DE DOCUMENTO FUNDATORIO:**

*Esta excepción se opone habida cuenta que la actora carece de documento fundatorio que la faculte para demandar las prestaciones que pretende reclamar, esto debido a que la suscrita en quien se encuentra únicamente legitimada para demandar por lo que respecta al inmueble dado en arrendamiento por ser la única legítima propietaria, no pasando desapercibido que la actora no tiene contrato de arrendamiento vigente, contrario a ello la que signa celebré contrato de arrendamiento con el demandado, contrato que se encuentra vigente.*

Excepción que también resulta improcedente, pues como ha quedado acreditado a lo largo de la presente resolución la parte actora ha probado de manera fehaciente y contundente la existencia del contrato base de la acción, mismo que incluso se encuentra reconocido por la parte demandada, tal como se advierte de su escrito de contestación de demanda, circunstancia que se traduce en la existencia de un documento fundatorio que la faculta para comparecer a juicio demandando las prestaciones que indica en su escrito inicial de demanda, reiterándose en consecuencia la improcedencia de la excepción en estudio.

**EXCEPCIÓN DE NEGATIVA DE LA TACITA RECONDUCCION:**

*Esta excepción se opone debido a que en el caso que nos ocupa no ocurrió la tácita reconducción, esto debido a que sin conceder, una vez que terminó el contrato de arrendamiento que exhibe la parte actora, el demandado no continuó con la relación contractual, contrario a ello, la suscrita celebré contrato de arrendamiento con el ahora demandado, y el cual se encuentra vigente sin que al momento de la presente contestación se adeude pago por concepto de renta mensual.*

La excepción en estudio a juicio de quien resuelve, resulta de igual forma improcedente, pues ya ha quedado expuesto en la presente resolución que en el caso que nos ocupa sí operó la tacita reconducción al no haber sido exteriorizado por parte del arrendador su oposición a fin de que el contrato siguiera vigente, y seguir el arrendatario en el uso y disfrute de la cosa arrendada, acreditando que el demandado ha sido omiso en dar cumplimiento a su compromiso de pago de las pensiones rentísticas a que se encuentra obligado, reiterándose en consecuencia la improcedencia de la excepción en estudio.

**IX.-** En razón de lo antes expuesto, y ante lo procedente de la acción y la circunstancia de que el pasivo procesal y la tercera llamada a juicio no acreditaron sus excepciones, este Juzgador arriba a la conclusión de que la parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción de desahucio, en consecuencia y visto que ha transcurrido el término legal (veinte días) para la desocupación voluntaria del inmueble arrendado, por ende, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, proceda el C. Secretario Actuario de la adscripción a requerir a la parte demandada [REDACTED] **también conocido como** [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 del inmueble materia del contrato fundatorio de la acción, y en el evento de que se oponga la parte demandada a la desocupación de la finca arrendada, proceda el funcionario ejecutor al lanzamiento y desocupación de dicho bien, y hecho que sea proceda a poner en posesión material y jurídica a la parte actora del multicitado inmueble; además, se deberá condenar a la parte demandada al pago

de las rentas insolutas las cuales se computaran a partir del mes de julio del año dos mil veintidós hasta la fecha de desocupación del inmueble arrendado o en la fecha que el demandado haga el pago total del adeudo, a razón de **\$6,800.00 PESOS (SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, cada una y que en ejecución de sentencia se cuantifiquen.

**X.- 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] **también conocido como [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, 476, 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] **también conocida como [REDACTED] y como [REDACTED]** probó los hechos constitutivos de su acción y el demandado y tercera llamada a juicio no acreditaron sus excepciones.

**SEGUNDO.-** Se condena a [REDACTED] **también conocido como [REDACTED]**, a desocupar y entregar a [REDACTED] **también conocida como [REDACTED] y como [REDACTED]**, el inmueble identificado como CASA

HABITACION ubicado en PRIVADA ANCONA NUMERO 10205, INTERIOR 45, FRACCIONAMIENTO VILLA RESIDENCIAL SANTA FE 3 de esta ciudad de Tijuana, Baja California.

**TERCERO.-** Se condena al enjuiciado a pagarle a la actora, las mensualidades de renta que corren a partir del mes de julio del dos mil veintidós, más las que se sigan venciendo hasta la fecha de desocupación del inmueble arrendado o en la fecha que el demandado haga el pago total del adeudo, a razón de **\$6,800.00 pesos (SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, cada una y que en ejecución de sentencia se cuantifiquen.

**CUARTO.-** Se condena al demandado [REDACTED], a pagar en favor de la parte actora [REDACTED] **también conocida como RAMIREZ JUDTIH, 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 **X** del presente fallo.

**QUINTO.-** En consecuencia y visto que ha transcurrido el término legal (veinte días) para la desocupación voluntaria del inmueble arrendado, por ende, una vez que cause ejecutoria esta sentencia, proceda el C. Secretario Actuario de la adscripción a requerir a la parte demandada [REDACTED] **también conocido como [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 del inmueble materia del contrato fundatorio de la acción, y en el evento de que se oponga la enjuiciada a la desocupación de la finca arrendada, proceda el funcionario ejecutor al lanzamiento y desocupación de dicho bien, y hecho que sea proceda a

poner en posesión material y jurídica a la parte actora del multicitado inmueble; para el cumplimiento voluntario de la parte restante de la presente, se concede a la demandada el término de **CINCO DIAS**, contados a partir del día siguiente al que cause ejecutoria la presente sentencia. –

**SEXTO.-** Se ordena que la presente resolución le produzca acción y excepción al tercero llamado a juicio [REDACTED] en los términos del artículo 262 fracción V inciso C) del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así definitivamente juzgando lo resolvió y firma **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.

**alfa.**

Las firmas que electrónicas que aparecen en la presente resolución definitiva pertenecen al expediente número 1567/2022 relativas al Juicio Sumario de Desahucio seguido por [REDACTED] también conocida como JUDITH RAMIREZ en contra de [REDACTED], acción que resultó procedente. Conste.

CON EL NUMERO 14,767 DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA 21-MAY-2024, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE SECRETARIO \_\_\_\_\_.

22-MAY-2024, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL 14,767 DE FECHA 21-MAY-2024, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE\_\_\_\_\_.