

## EXPEDIENTE NÚMERO 006/2024

Tijuana Baja California a primero de abril del año dos mil veinticuatro.

**V i s t o s**, para dictar sentencia definitiva, los autos del expediente número 006/2024, relativo al juicio **sumario de desahucio** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y,

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

1. Por escrito presentado el cuatro de enero de dos mil veinticuatro, compareció [REDACTED] por su propio derecho demandando en la vía **sumaria de desahucio** a [REDACTED], en su carácter de arrendatario por la desocupación y entrega del inmueble **ubicado en Calle** [REDACTED]

[REDACTED] **Delegación Playas de Tijuana**, de esta ciudad, así como el pago de demás prestaciones. Fundó su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimo aplicables y termino haciendo las peticiones de estilo.

2. Habiendo incorporado el activo procesal los documentos en los cuales funda su derecho, por auto de fecha diez de enero de dos mil veinticuatro, fue admitida la instancia en la vía y forma propuestas y se ordenó emplazar a la parte demandada en los términos de ley, diligencia que tuvo lugar el día veintiséis de enero de dos mil veinticuatro, la cual estuvo apegada a derecho, por lo que el actuario de la adscripción requirió a la demandada en los términos del artículo 477 del Código Procesal Civil para que justificara encontrarse al corriente en el pago de sus rentas y no habiéndolo justificado en esa misma fecha, se le previno para que en un término de **cuarenta días** desocupara el inmueble arrendado materia del presente juicio, apercibido de lanzamiento en caso de no desocuparlo y fue emplazada legalmente, mediante la citada diligencia de fecha veintiséis de enero de dos mil veinticuatro.

Dentro del término de ley la parte demandada no compareció a juicio a oponer excepciones; por lo que a petición de la parte actora se le acuso la correspondiente rebeldía procesal en qué incurrió, y se citó a las partes para oír la correspondiente sentencia definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

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

I. Que los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles, ordenan que **"las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito"**; asimismo que **"el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones"**.

II. Empero, 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, 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 año 2000, Tesis: 1.4.C. 33C. Página: 997, Cuyo rubro y texto 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 merito de lo anterior se impone examinar:

**Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso.-** En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que esta Juzgadora es competente para conocer del presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 144, 145, 146 del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, y por lo que respecta a la parte actora quedó acreditada su capacidad procesal, la legitimación activa como pasiva. 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 vía procesal seleccionada por el enjuiciante fue la correcta, la relación jurídico procesal quedó ciertamente constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano Jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía del pasivo procesal. Asimismo se colmaron plenamente las formalidades esenciales del procedimiento, en consecuencia la suscrita, se encuentra en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.

**III.** Consiguientemente, sujetándose esta Juzgadora 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); 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, estima pertinente primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida; en rebeldía de la parte enjuiciada, 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 del año 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 acción personal de desahucio.** El 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.

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

Así tenemos que la parte actora en sus hechos señala para acreditar el primer elemento que fecha primero de marzo de dos mil diecinueve celebró contrato verbal de arrendamiento con el hoy demandado [REDACTED] como arrendatario respecto del inmueble **ubicado en Calle** [REDACTED]

[REDACTED] **Delegación Playas de Tijuana**, de esta ciudad, acordando que la renta mensual sería por la cantidad de \$10,000.00 pesos (diez mil pesos 00/100 moneda nacional), y que la renta sería pagadera los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio objeto del arrendamiento ubicado en Calle [REDACTED]

[REDACTED] Delegación Playas de Tijuana, de esta ciudad.

**V.** Para acreditar lo anterior, la parte actora exhibió la copia certificada del expediente número **0934/2023** relativo a los **MEDIOS PREPARATORIOS** a juicio **SUMARIO DE DESAHUCIO** promovidos por [REDACTED] ante el Juzgado Octavo de lo Civil de este Partido Judicial; instrumental que se advierte contiene el desahogo de la confesión judicial a cargo del futuro demandado [REDACTED], en fecha dieciocho de agosto de dos mil veintitrés, en la que fue declarado confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, en virtud de su incomparecencia. Acreditándose la celebración del contrato verbal de arrendamiento de fecha primero de marzo de dos mil diecinueve con vencimiento el día veintinueve de febrero de dos mil veinte celebrado por [REDACTED] como arrendador y [REDACTED] como arrendatario, así como el precio

mensual pactado por el arrendamiento siendo la cantidad de \$9,000.00 pesos y el incremento pactado a partir del primero de marzo del dos mil veinte en la suma de \$10,000.00 pesos (diez mil pesos 00/100 moneda nacional), lugar de pago, respecto del inmueble **ubicado en Calle** [REDACTED]

[REDACTED] **Delegación Playas de Tijuana**, de esta ciudad, el cual fue destinado para taller de carrocería; documental pública que al no haber sido redargüida en cuanto su autoridad y exactitud, se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 322 y 405 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, a efecto de tener por acreditado el primer elemento de la acción de desahucio intentada; aunado a que en autos existe la confesión ficta del enjuiciado al no producir su contestación a la demanda instaurada en su contra, con lo cual se le tuvo por confesa los hechos que se le imputan como propios, entre ellos, la celebración del acto jurídico básico, confesión que la suscrita juzgadora le otorga pleno valor y eficacia probatoria en los términos de los artículos 261 párrafo segundo, 266 y 267 párrafo tercero del Código de Procedimientos Civiles, teniéndose así por acreditado plenamente el primer elemento de la acción deducida.

Ahora bien en cuanto al segundo y tercer elementos de la acción ejercitada, consistentes en **el vencimiento del plazo, y falta de pago de dos o más rentas estipuladas**, la actora en relación a estos elementos en su escrito de demanda señaló que la arrendataria se obligó a pagar un precio por concepto de renta mensual de \$10,000.00 pesos (diez mil pesos 00/100 moneda nacional) los primeros cinco días de cada mes a partir de que el demandado entro en posesión del inmueble materia del arrendamiento; y que ha incumplido en el pago de las mensualidades correspondientes desde el mes de enero de dos mil veintiuno, y las subsecuentes.

Del análisis de la documental antes señalada consistente en los medios preparatorios a juicio, quedo acreditada con la prueba confesional a cargo de [REDACTED] [REDACTED] en la que fue declarado confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, posiciones de las que se advierte que las partes pactaron un precio cierto, y época de pago, que las partes fijaron como fecha o día de pago para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario los primeros cinco días de cada mes, en el domicilio del inmueble materia del arrendamiento, que es precisamente el **ubicado en calle**

## Delegación Playas de Tijuana de esta ciudad,

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.

Asimismo el activo procesal manifiesta que la parte demandada le adeuda las pensiones rentísticas del inmueble a partir del mes de enero de 2021, por la cantidad de \$10,000.00 pesos (diez mil pesos 00/100 moneda nacional) cada una, peticionando además las mensualidades rentísticas que se sigan generando hasta la total solución del presente juicio y hasta el momento que se verifique la desocupación y entrega del inmueble arrendado; y toda vez que el más alto Tribunal de nuestro país, ha señalado que la carga de la prueba de pago o cumplimiento de una obligación corresponde al deudor y no al accionante, como lo establece la siguiente Ejecutoria Jurisprudencial de la Sexta Época, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Apéndice de 1995 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: IV, Parte SCJN Tesis: 305, Pagina: 205 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.

Y con relación a las mensualidades de renta adeudadas, no existe prueba en autos de parte del pasivo procesal, tendiente a acreditar el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, no obstante tener la carga probatoria de así hacerlo, dándose así el supuesto normativo que tutela el artículo 475 del Código Adjetivo Civil del Estado que dice: "*...El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local **por falta de pago de dos o más mensualidades de renta...***", en consecuencia deberá tener por acreditados los dos elementos de la acción de desahucio en estudio.

En razón de lo antes expuesto, y dado la rebeldía en que incurrió el pasivo procesal al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, esta Juzgadora arriba a la conclusión de que la parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción de

desahucio, en consecuencia, proceda en su momento procesal oportuno el actuario de la adscripción a requerir a la parte demandada [REDACTED] [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 reo 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 a partir del mes de enero de dos mil veintiuno, y las subsecuentes vencidas y las que se sigan venciendo, hasta la entrega material y jurídica del inmueble materia de la litis, a razón cada una de \$10,000.00 pesos (diez mil pesos 00/100 moneda nacional), en los términos pactados en el contrato verbal base de la acción.

**V. Costas.** Por encontrarnos en el supuesto previsto por el artículo 141-I del multicitado Código Procesal, se condena al demandado a pagar a la parte actora los gastos y costas que se hubieren originado con motivo de la tramitación de este juicio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado con apoyo además, en lo preceptuado por los artículos 475, 476, 477, 480, 490 y 498 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

### **RESUELVE**

**Primero.** Ha sido procedente la vía **sumaria de desahucio** seguida en este juicio, en el que la parte actora [REDACTED] [REDACTED] probó los hechos constitutivos de la acción ejercitada en rebeldía de la parte demandada [REDACTED].

**Segundo.** En consecuencia, se **condena** a [REDACTED] [REDACTED] a desocupar y entregar a la parte actora [REDACTED] [REDACTED] el inmueble **ubicado en calle** [REDACTED]

[REDACTED] **Delegación Playas de Tijuana de esta ciudad.** Asimismo se le condena al pago de las rentas vencidas correspondientes a partir del mes de enero de dos mil veintiuno y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble objeto del arrendamiento a razón cada una de **\$10,000.00 pesos (diez mil pesos 00/100 moneda nacional)**, cantidad pactada en el contrato verbal de arrendamiento base de la acción.

**Tercero.** Toda vez que transcurrió el termino a que refiere el artículo 476 del Código Procesal Civil, una vez que quede firme la presente resolución túrnense los autos al C. Secretario Actuario ejecutor para que proceda a efectuar el lanzamiento respectivo y le dé a la parte actora la posesión material y jurídica del inmueble objeto del arrendamiento; en el entendido de que si en el momento de la diligencia de lanzamiento se paga o se comprueba haberse pagado o consignado las rentas adeudadas, se dará por terminada dicha diligencia, de conformidad con el artículo 477 del Código Procesal de la materia.

**Cuarto.** Se condena a la demandada al pago de gastos y costas en la presente instancia y que legalmente se justifiquen.

**Notifíquese personalmente.** Así definitivamente lo resolvió y firma electrónicamente la Juez Séptimo de lo Civil Licenciada **Norma Angélica Nila González**, ante su secretaria de acuerdos Licenciada **Concepción Azuara González** que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.