

## EXPEDIENTE NÚMERO [REDACTED]

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

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del Expediente Número [REDACTED] relativo al juicio **SUMARIO DE DESAHUCIO**, seguido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y,

### RESULTANDO:

1º Por escrito presentado el día primero de noviembre del año dos mil veintidós, compareció [REDACTED], por su propio derecho, interponiendo demanda en contra de [REDACTED] y una vez subsanada la prevención impuesta en autos en los términos de su escrito presentado en fecha dos de diciembre del dos mil veintidós, se le tuvo por interpuesta la misma en la vía **Sumaria de Desahucio** por las siguientes prestaciones que enseguida se transcriben:

- La desocupación y entrega del bien inmueble arrendado que es la casa ubicada en [REDACTED], Tijuana, Baja California de esta ciudad.
- El pago de las rentas vencidas de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2019; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2020; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2021; así como enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año dos mil 2022; cada una por la cantidad de \$5,000,00 (cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional), siendo un total de \$220,000.00 pesos (Doscientos Veinte Mil Pesos con 00/100 Moneda Nacional) de la totalidad de las mensualidades vencidas que adeuda el demandado respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] en esta ciudad de Tijuana, Baja California, y las que se sigan causando hasta la total solución del presente juicio.

- El pago de la cantidad de \$20,000 pesos M.N. 00/100, por el adeudo que dejó la demandada por los servicios de Agua potable ante la Comisión Estatal de servicios Públicos Tijuana, en el inmueble ubicado en [REDACTED] en esta ciudad de Tijuana, Baja California.
- El pago de la cantidad de \$10,000 pesos M.N. 00/100 por el adeudo que dejó el demandado por los servicios de Energía Eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad en el inmueble ubicado en [REDACTED] en esta ciudad de Tijuana, Baja California.
- El pago de la cantidad de \$22,000.00 (VEINTIDOS MIL PESOS M.N. 00/100) por concepto de intereses moratorios a razón de 10% sobre la cantidad pactada como alquiler \$5,000.00 M.N. por los meses vencidos a la fecha de la presentación de la presente demanda, más los que se sigan venciendo en la tramitación del presente juicio.
- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

El accionante fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables, y terminó haciendo las peticiones de rigor.

2º Por auto de fecha siete de diciembre del año dos mil veintidós, fue admitida la demanda en la vía y forma propuesta donde se ordenó requerir a la parte demandada para que justificará encontrarse al corriente en el pago de sus rentas y asimismo se ordenó prevenirlo que de no hacerlo, en el término de **veinte días** debería desocupar el inmueble arrendado materia de este juicio, apercibido de lanzamiento en caso contrario; de igual forma se ordenó embargar bienes propiedad del pasivo procesal suficientes para garantizar el pago de las mensualidades rentísticas generadas y no pagadas; habiendo sido emplazado, requerido y apercibido en los términos del auto en mención, según se advierte de la diligencia actuarial de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil veintidós

(visible a fojas 53-55 de autos); la parte demandada en fecha once de enero del año dos mil veintitrés, compareció a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ofreciendo pruebas de su parte, opuso las excepciones y defensas que hizo valer; así también objetó la documental pública señalada en el escrito respectivo, presentando además incidente de falsedad de firma en los términos de dicho escrito, y por auto de fecha trece de enero del año dos mil veintitrés se le tuvo por admitido el mismo, además con las excepciones opuestas en su escrito de contestación, se dio vista a la parte actora, a fin de que dentro del término de tres días manifestara lo que a sus intereses conviniera, sin que hubiere desahogado dicha vista, así mismo se tuvo por admitidas las pruebas ofrecidas por las partes, señalándose fecha y hora para su desahogo.

**3º.- A las ocho horas con treinta minutos del día treinta de enero del año dos mil veinticuatro**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia; en cuanto a la conciliación las partes contendientes manifestaron que no era su deseo llegar a un arreglo conciliatorio; es por ello, que se continuo con el desahogo de pruebas que requerían diligencia especial para su perfeccionamiento.

**4.-** Por auto de fecha siete de febrero del año en curso, se le tuvo a la parte demandada desistiéndose del incidente de falsedad de firma que presentó en su momento; así mismo el día cuatro de marzo del año se llevó a cabo la continuación de la audiencia de pruebas; y toda vez que no quedaron pruebas pendientes por desahogar, se pasó al periodo de alegatos, en el cual la parte demandada por conducto de su abogado procurador presentó sus conclusiones, así mismo las partes por conducto de sus abogados procuradores alegaron lo que a sus intereses convino; de ese modo en fecha catorce de mayo del año en curso **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: Por cuanto a los sujetos del proceso, cabe señalar 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* quedó 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.- 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, la cual 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.

**V.-** Ahora bien, la accionante a efecto de justificar la existencia del acto jurídico base de su acción argumenta lo siguiente:

*“... I.- Con fecha 6 de enero del año 2019 la señora [REDACTED] en calidad de **ARRENDADORA** y la señora [REDACTED] en calidad de **ARRENDATARIO** celebraron contrato de arrendamiento de manera verbal sin el otorgamiento de documentos alguno sobre el bien inmueble ubicado en [REDACTED], Tijuana, Baja California...”* II.- Las cláusulas que se estipularon de manera verbal en el contrato verbal de arrendamiento mencionado en el hecho inmediato anterior son las siguientes: ... *Clausula Primera: El arrendador [REDACTED] entrega en arrendamiento la casa habitación ubicada Calle Fray Junípero Serra #721-B, de la Colonia Guerrero, en esta ciudad de Tijuana, Baja California, a la arrendataria de nombre [REDACTED]...”* ... *“CLAUSULA TERCERA: los contratantes pactan que el término de duración del presente contrato será de (1) un año, empezando a surtir sus efectos en fecha 6 de enero de 2019, terminando consecuentemente en fecha 6 de enero del 2020...”* ... *“CLAUSULA CUARTA: Los contratantes pacta en común acuerdo que EL ARRENDATARIO [REDACTED] pagará AL ARRENDADOR [REDACTED] por concepto de renta mensual por el uso de la finca objeto del contrato la cantidad de \$5,000.00 (Cinco Mil pesos Moneda Nacional 00/100), mensuales, mismo que se obliga a pagar por adelantado los días 5 de cada mes en el domicilio del ARRENDATARIO [REDACTED] en esta Ciudad de Tijuana, Baja California...”*

Para acreditar lo anterior, la parte actora exhibió la **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en las actuaciones judiciales

de las copias certificadas del expediente número [REDACTED] relativos a los Medios Preparatorios a Juicio Sumario de Desahucio seguidos en contra de [REDACTED], las cuales fueron objetadas por la demandada en razón de la incongruencia existente en las pretensiones de la actora. Y en efecto, al haber sido analizadas dichas constancias se advierte discrepancia por cuanto hace a la fecha de la celebración del contrato verbal de arrendamiento, toda vez que la promovente de los medios preparatorios, actora en el presente asunto, expone en su escrito inicial específicamente en el párrafo segundo, lo siguiente: ...*“vengo a promover demanda de medios preparatorios a juicio en contra del Sr. [REDACTED] [REDACTED]... acerca del hecho relativo de que con fecha 6 de enero del 2017 la señora [REDACTED] en calidad de ARRENDADOR y la señora [REDACTED] en calidad de ARRENDATARIO celebraron contrato de arrendamiento de manera verbal...”*; y en sus hechos de los medios preparatorios que nos ocupa refiere que con fecha 6 de enero del año 2019, fue cuando celebraron dicho contrato verbal de arrendamiento apenas referido. Concatenado con los testimonios vertidos en audiencia de fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintidós, donde se desahogó la prueba testimonial a cargo de [REDACTED] [REDACTED], quienes manifestaron ser hijos de la presunta actora, contestando a la pregunta tercera:

*“A LA TERCERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que en fecha 6 de enero del 2019, celebraron de manera verbal contrato de arrendamiento la Señora [REDACTED] y la Señora [REDACTED], sobre el inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] en esta ciudad de Tijuana, Baja California.*

[REDACTED] contesto lo siguiente: *Si, me consta porque nosotros fuimos con la señora para que le entregara el inmueble de esa vez de la renta, cuando hicieron el verbalmente el contrato de la renta, cuando rentó*

la casa.

EL de nombre [REDACTED] respondió lo siguiente: *Sí, lo sé porque yo estuve presente.*”

Al respecto tenemos que de igual forma los testimonios de ambos atestos difieren con lo manifestado y expuesto por la promovente de los medios preparatorios a juicio de desahucio específicamente en el segundo párrafo de su escrito inicial, ya que confirman que la celebración del contrato verbal de arrendamiento lo fue el día 6 de enero del año dos mil 2019 y no el día 6 de enero del 2017 como quedó asentado por la C. [REDACTED], lo que conlleva a crear incertidumbre en cuanto a la fecha de celebración del contrato verbal de arrendamiento base de acción.

Ahora bien, no obstante lo anteriormente expuesto y que además la presunta demandada [REDACTED] negó las posiciones articuladas con motivo a la relación contractual que afirma la presunta actora; se debe tomar en cuenta que para efecto de acreditar un contrato verbal en la especie de ARRENDAMIENTO, este se puede constatar con diversos medios de prueba, como lo es la prueba Testimonial, medio de convicción que fue desahogada en la diligencia de MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO (fojas 41-43 de autos); y por tal motivo acorde al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se procede a analizar dicho medio de convicción con la finalidad de determinar si tal probanza merecer pleno valor y eficacia probatoria. Así pues, tenemos que el artículo 351 del ordenamiento legal en cita, establece que *“Todos los que tengan conocimiento de los hechos que la partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos.”*

Ahora bien, tenemos que el Testigo es la persona que tiene la idoneidad para informar en juicio sobre un hecho que conoce o presenció, referente a la controversia, sin que le afecte el resultado de la sentencia que se dicte en el pleito. Por ende, la Ley abarca a todas las personas que tengan conocimiento de los hechos, que las partes quieran probar sin hacer distinción alguna, pero con

excepción de las propias partes, siendo por lo tanto obligación de declarar como testigos para todos los que tengan conocimiento de los hechos, los ancianos, menores de edad, al igual que los hombres y las mujeres y los nacionales que los extranjeros, exentándose de esta obligación a los ascendientes, descendientes, el cónyuge y personas que deban guardar el secreto profesional, en los casos que se trate de probar contra la parte con la que estén relacionadas.

Así mismo al interrogar las partes deben formular preguntas que permitan al testigo informar al juzgador sobre los hechos controvertidos de qué forma sucedieron los hechos, cómo los conoció, las razones o circunstancias en que se encontraban las partes, día y hora, tiempo, modo y lugar, si fue testigo de oídas o presencial de los hechos, etc., y la contraparte podrá después formular el interrogatorio objetar las preguntas, ya sea porque no estén bien formuladas o por estar oscuras e irregulares, no sean claras y precisas, no se relacionen con los hechos o sean insidiosas. Deben realizarse preguntas en las que el oferente de la prueba deje en libertad para que el testigo pueda contestar de manera libre e informar los pormenores del caso de que se trate; por otra parte los testigos deben dar la razón de su dicho y el juez en todo caso debe exigirla, pues no es suficiente que el testigo afirme que conoce los hechos por haberlos visto y oído, sin que debe informar las circunstancias por las que los conoció.

Así pues, tenemos que los testigos contestaron a las preguntas tercera, cuarta, sexta, séptima y octava, lo siguiente:

#### **A LA CUARTA**

██████████ contestó:

*“Si, fue por cinco mil pesos al mes, tres mil quinientos pesos donde vive el señor y mil quinientos pesos donde vive la hija de la señora, es un cuarto que está a lado, arriba está otro cuarto, la casa es de dos pisos y arriba es donde tiene viviendo un señor que acaba de meter que es pariente de ella.”*

██████████ contestó:

*“Si, cinco mil pesos.”*

#### **A LA SEXTA**

██████████ contestó:

*“No cumple, no ha cumplido hasta la fecha, y tengo los papeles de cuando hizo el cambio de las dos cosas por si los ocupan.”*

██████████ contestó:

*“No, se podría decir que un mes cubrió pero después ya no pagó nada, un mes si pagó y los siguientes meses ya no estuvo pagando.”*

#### **A LA SEPTIMA**

██████████ contestó:

*“Si, se le ha requerido y no ha contestación y vamos y pues no está y se niega a pagar.”*

██████████ contestó:

*“Si, yo siempre es el que estuvo constantemente yendo a requerir el pago pero nunca hubo respuesta.”*

#### **A LA OCTAVA**

██████████ contestó:

*“Porque yo he sido testigo, he ido varias veces con mi mamá, no vemos respuesta de la señora, lo único que queremos es que nos de la casa, si nos quiere pagar que nos pague pero que se salga.”*

██████████ contestó:

*“Porque yo he estado presente he estado preguntando a la señora por los pagos, he estado consecutivamente por los pagos, no hubo respuesta también he estado yendo al domicilio en aquel tiempo dándole vuelta para que diera el pago y mediante llamadas y mensajes y no hubo respuesta por eso me consta lo que he manifestado.”*

Visto lo anterior tenemos que los testimonios dados por los atestes no cumplen con las formalidades apenas referidas, esto es, no manifiestan respecto a las circunstancias por las que les constaron los hechos, ni el modo, tiempo, hora o lugar donde acontecieron los mismos. Y no obstante que los testigos fueron coincidentes en sus declaraciones, sin embargo fueron interrogados afirmando o sugiriendo los hechos, tal y como se advierte de la formulación a la tercer pregunta (relativa a la celebración del contrato verbal de arrendamiento, primer elemento de la acción que nos ocupa),

misma que a la letra se transcribe: “QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EN FECHA 6 DE ENERO DEL 2019 CELEBRARON DE MANERA VERBAL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LA SEÑORA [REDACTED] Y LA SEÑORA [REDACTED], SOBRE EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN [REDACTED] EN ESTA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.”; con esta pregunta el oferente de la prueba no deja en libertad para que el testigo pueda contestar de manera libre e informar los pormenores del caso.

Es así que por lo anteriormente expuesto y con fundamento en el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, este juzgador estima que la prueba testimonial ofrecida en los medios preparatorios para acreditar la relación contractual carece de valor y eficacia probatoria para justificar el primer elemento de su acción. Sirve de apoyo a lo anterior la tesis y jurisprudencia que a continuación se plasman:

**Registro digital:** 212346

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Octava Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** II.3o.255 C

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

Tomo XIII, Junio de 1994, página 638

**Tipo:** Aislada

**PRUEBA TESTIMONIAL. FORMALIDADES DE LA.** Si los testigos son interrogados al tenor de un pliego, el cual no solamente sugiere al testigo la respuesta, sino que afirma detalladamente los hechos, por lo que los testigos, todos se concretan a responder que sí, dicha circunstancia resta credibilidad, porque no se advierte que sea el testigo quien informa los hechos.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 16/94. Rubén García López. 9 de marzo de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo. Secretaria: Lidia López Villa. Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Tercera Sala, Cuarta Parte, tesis 240, pág. 669.

**PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren

sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. 8o.C. J/24 Amparo directo 564/98. Josefina Gutiérrez viuda de Chong y otra. 30 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro. Amparo directo 5/2004. María de Lourdes Chávez Aguilar. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: César Cárdenas Arroyo. Amparo directo 104/2004. Esther Calvo Domínguez. 15 de abril de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 180/2008. 2 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. Amparo directo 103/2009. Abelardo Pérez Muñoz. 23 de marzo de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: José Juan Bracamontes Cuevas. Secretario: Juan Alfonso Patiño Chávez. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXI, Junio 2010. Pág. 808. **Tesis de Jurisprudencia.**

**VI.-** De ahí que en las relacionadas condiciones deberá resolverse en el sentido de que la parte actora no acreditó los elementos constitutivos de su acción, por lo tanto, resulta innecesario entrar al estudio de defensas y excepciones opuestas por la parte demandada, así como de las restantes pruebas allegadas por las partes ya que el hacerlo en nada variaría el sentido de esta resolución, por lo que habrá de absolverse a la demandada de las prestaciones que se le reclaman, citando las tesis emitidas por el PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO, Octava Epoca, publicada en el semanario Judicial de la Federación. Tomo: XV-II, Febrero de 1995, Tesis VI. 1º. 86C Página: 335. Así como de la Quinta Epoca emitida por la TERCERA SALA de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicada en el Semanario Judicial de la Federación en Tomo XLIV página 159, mismas que a la letra rezan respectivamente:

**EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITO LA ACCION.** No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. VI.1o.86 C Amparo

directo 156/88. Ernestina Rosas Rodríguez. 17 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Gerardo Ramos Córdova. Secretario: Armando Cortés Galván. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo XV-II, Febrero de 1995. Pág. 335. **Tesis Aislada.**

**EXCEPCIONES, INNECESARIAS ESTUDIO DE LAS.** Toda sentencia debe ocuparse en primer lugar, del estudio de la acción ejercitada; y si se llega a la conclusión de que no se probó, es ocioso ocuparse de las excepciones opuestas, que no son sino las defensas empleadas para destruir o entorpecer la acción.3a. Recurso de súplica 127/32. "Cine Teatro Guerrero". 3 de abril de 1935. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente. **Instancia:** Tercera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca. Tomo XLIV. Pág. 159. **Tesis Aislada.**

**VII.-** Por actualizarse lo dispuesto por el Artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles, deberá condenarse a la parte actora al pago de gastos y costas del juicio que legalmente se justifiquen en ejecución de ésta sentencia. En mérito de lo expuesto y fundado y además con apoyo en los Artículos 80, 81, 82, 475, 476, 477, 480, 483 y demás relativos del Código de Procedimientos Civil es y es de resolverse y se:

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Ha sido procedente la vía Sumaria de Desahucio intentada en éste juicio en donde la parte actora no acreditó los hechos constitutivos de su acción, sin haber entrado al estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada.

**SEGUNDO.-** Se absuelve a la parte demandada [REDACTED], de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el presente juicio.

**TERCERO.-** Se condena a la parte actora [REDACTED], al pago de los gastos y costas del presente juicio que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

**CUARTO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo acordó y firma electrónicamente **C. JUEZ QUINTO DE LO CIVIL, LIC. JUAN HURTADO DIAZ**, ante su Secretaria de Acuerdos **LIC. CYNTHIA RODRIGUEZ CASTORENA**, 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.

En el número \_\_\_\_\_ del Boletín Judicial de  
fecha \_\_\_\_\_ se hizo la publicación de Ley.  
CONSTE.-

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS