

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

**V I S T O S**, los autos para dictar **Sentencia Definitiva**, dentro del expediente número **970/2023**, relativo al juicio **Sumario de Desahucio**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y

**RESULTANDO:**

1.- Por escrito de fecha [REDACTED], compareció [REDACTED], demandado en la vía **Sumaria de Desahucio** a [REDACTED], por la desocupación y entrega del inmueble identificado como [REDACTED], de esta Ciudad, el cual es también conocido como C. [REDACTED], de esta Ciudad y/o [REDACTED], C.P. 22470 de esta Ciudad y/o C. [REDACTED], Fracc. [REDACTED], de esta Ciudad, y demás prestaciones que indica, por lo que, incorporado el documento con el cual la parte actora funda su derecho, por auto de fecha [REDACTED], se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la enjuiciada, diligencia que se practicó conforme a derecho como se desprende del razonamiento actuarial de fecha [REDACTED].

2.- Seguidamente, mediante escrito de [REDACTED], y proveído por auto de fecha [REDACTED], la pasiva procesal produjo su contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones y defensas que estimó pertinentes, así como ofreciendo las pruebas de su intención, lo que se admitió conforme a derecho.

3.- Por último, en fecha [REDACTED], tuvo verificativo

la audiencia de ley, en donde ambas partes comparecieron a la misma, por lo que al ser desahogado el caudal probatorio admitido y previa fase de alegatos; siendo el momento procesal oportuno, **se citó a las partes para oír sentencia definitiva**, al tenor de los siguientes:

#### CONSIDERANDOS:

I. El artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, dispone que:  
*"Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos."*

II. Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, es necesario establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales, a efecto de estimar si el juicio tiene existencia jurídica y validez formal.

**COMPETENCIA.- El presente Juzgador resulta competente para conocer del presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo** toda vez que del contrato base de la acción se advierte que la ubicación de la cosa, se encuentra en esta Ciudad y es una cuestión derivada de un contrato de arrendamiento, de conformidad con el artículo 157 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**LEGITIMACION.-** Por lo que respecta a las partes litigantes, quedó acreditada su **legitimación activa y pasiva en el proceso** en virtud del contrato de arrendamiento exhibido como fundatorio de la acción, el cual como se señala en líneas posteriores si bien fue objetado de falsedad por la parte demandada en su escrito contestatorio, durante la tramitación del

juicio, no logró demostrar lo contrario. Por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

**VÍA.-** La vía procesal seleccionada por el enjuiciante fue la correcta, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 424 en relación al 475 del Código de Procedimientos Civiles, la relación jurídica procesal quedó ciertamente constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda y la contestación de la pasiva procesal. Asimismo se colmaron plenamente las formalidades esenciales del procedimiento, en consecuencia **este Juzgador, se encuentra en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada.**

III. Sujeto 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, se estima pertinente determinar si en el juicio la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción, o bien, si las excepciones opuestas la destruyen o retardan.

**IV. Estudio de la acción personal de desahucio.** Los elementos de la acción tienen su fundamento en el artículo 475 del Código de Procedimientos Civiles, de ahí que la parte actora deba acreditar:

- 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 vista de las constancias procesales integrantes del negocio en examen, se deduce que **la parte activa procesal sí acreditó los elementos constitutivos de su acción**, lo que se justifica a continuación.

V. En relación al primer elemento de la acción, la parte actora señaló en su demanda que en fecha [REDACTED], celebró por escrito CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en calidad de arrendador, con la demandada, en calidad de arrendataria, siendo objeto de dicho acto jurídico el inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], **de esta Ciudad**, el cual es también conocido como C. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **de esta Ciudad** y/o [REDACTED], [REDACTED], **C.P. 22470 de esta Ciudad** y/o C. [REDACTED], [REDACTED], **Fracc. [REDACTED], de esta Ciudad**; documento que se adjunta a la demanda y que al no haber sido demostrado por la parte demandada como falso, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 329, 330, 331, 333, 334, 335, 408 del Código de Procedimientos Civiles, reviste eficacia probatoria plena a efecto de acreditar la relación contractual entre las partes litigantes, conforme los artículos 2272 y 2280 del Código Civil, **acreditándose así el primer elemento de la acción.**

VI. En relación al segundo y tercer elemento de la acción, consistente en el vencimiento del plazo y la falta de pago de dos o más rentas estipuladas, se tiene que la parte actora señala que en el documento base se pactó que el precio de la renta sería la suma mensual

de [REDACTED] **Pesos M.N.** ([REDACTED].), para ser pagada en mensualidades adelantadas los días primero de cada mes, en el domicilio señalado en el mismo contrato de arrendamiento por el arrendador.

Asimismo, manifiesta la actora que la parte demandada adeuda al momento de la presentación de su escrito de demanda las mensualidades correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil veintidós, así como las correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de dos mil veintitrés, sumando un total de [REDACTED] **pesos M.N.** [REDACTED] [REDACTED].), sin que la parte demandada hubiera acreditado haber realizado el pago de las mismas, esto en atención a que no aportó documento o prueba alguna que acredite los pagos de renta, siendo de explorado derecho que la carga de la prueba de pago o cumplimiento de una obligación corresponde al deudor y no al accionante acreditarlo; **de ahí que se acrediten los elementos restantes al ser exigible el incumplimiento por parte del arrendatario.**

#### **PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.**

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

305

Sexta Epoca:

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

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

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

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

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

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

**VII. Estudio de las excepciones.** El artículo 480 del Código de Procedimientos Civiles, dispone: *"El arrendatario podrá oponerse al desahucio, pero sólo será admisible la oposición cuando se funde en cualquiera de las excepciones*

siguientes: I.- Pago; II.- Impedimento total o parcial del uso de la cosa arrendada... III.- Privación de uso, proveniente de la evicción en términos del artículo 2308; y IV.- Privación de uso total o parcial por causa de reparaciones en términos del artículo 2319 del Código Civil... Las excepciones sólo serán admisibles si se hace valer ofreciendo sus pruebas... Cualquier otra excepción, inclusive la reconvencción y la compensación, son improcedentes en los juicios de desahucio."

En el caso, se anticipa, que el enjuiciado no cumple con la disposición invocada, toda vez que no opuso excepción alguna, no obstante ello, el Suscrito Juez, como rector del procedimiento, considera analizar la contestación producida a fin de analizar las excepciones que de esta se desprendan, **anticipando que devienen improcedentes por las razones a exponer.**

Los artículos 2272 y 2275 del Código Civil, establecen: "*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 en precio cierto...*" "*El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la Ley.*"

Con la intención de acreditar los hechos de su contestación, la enjuiciada ofreció diversos medios de convicción como lo son:

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en impresiones fotostaticas, donde se desprenden supuestas conversaciones con la parte actora. Documental privada a la cual **no se le concede el valor probatorio** pretendido, al no vincular nada sobre la relación contractual existente entre ambas partes, o en su caso, si esta fue verbal como alega la parte demandada, ni referir sobre el cumplimiento de pagos mensuales, impedimento para usar la cosa arrendada o privación de su uso por causas de reparaciones, como se establece en el artículo 480 de la Ley Adjetiva Civil, el cual fue citado en párrafos anteriores.

Por lo que hace a la excepción denominada como **CUARTA.-**

## **EXCEPCIÓN DE FALSEDAD DE DOCUMENTACIÓN EXHIBIDA EN LA DEMANDA;**

ha de establecerse que para comprobar la falsedad de un documento, o en este caso, la falsedad de una firma, es necesario ofrecer la prueba pericial en caligrafía, grafología y grafoscopia, la cual deberá ser a cargo de un perito experto en la materia, a efecto de determinar la autenticidad de la firma que calza el contrato de arrendamiento en estudio. Lo cual, si bien es cierto la pasiva procesal sí ofreció la referida prueba en su escrito de contestación de demandada, se advierte que no le fue admitida en virtud que no la ofreció apegada a Derecho, por lo cual, mediante proveído de fecha ocho de noviembre de dos mil veintitrés, **fue desechada** en su totalidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 289 del Código de Procedimientos Civiles. En consecuencia, al no haber sido demostrado por el enjuiciado la supuesta falsedad del contrato de arrendamiento celebrado, **se reafirma una vez más su autenticidad y valor probatorio.**

Al efecto se cita como aplicable -en lo que interesa-, la ejecutoria que es del tenor siguiente:

Suprema Corte de Justicia de la Nación  
Registro digital: 176959  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Novena Época  
Materias(s): Civil  
Tesis: XV.3o.17 C  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.  
Tomo XXII, Octubre de 2005, página 2406  
Tipo: Aislada

**JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO. CUANDO LA PARTE DEMANDADA SE EXCEPCIONA ADUCIENDO NO HABER FIRMADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PROCEDE EL ESTUDIO DEL VALOR PROBATORIO DEL DICTAMEN PERICIAL EN CALIGRAFÍA, GRAFOLOGÍA Y GRAFOSCOPIA PARA DETERMINAR LA AUTENTICIDAD DE LA FIRMA QUE LO CALZA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).**

Por regla general **en el juicio sumario de desahucio no debe analizarse la validez del contrato de arrendamiento**, sin embargo esto resulta necesario cuando la parte demandada se excepciona al contestar la demanda en el sentido de no haber estampado de su puño y letra la firma que aparece como suya en el documento fundatorio de la acción, de ahí que resulta procedente el estudio del valor probatorio otorgado al dictamen pericial en materia de caligrafía, grafología y

grafoscopia rendido en términos del artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, para determinar la autenticidad de la firma que calza el citado contrato de arrendamiento.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 221/2005. Ricardo Ramírez Gallegos. 15 de junio de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Molina Torres.

Secretaria: Patricia Hale Pantoja.

En tal razón, al no existir medio probatorio alguno que acredite las afirmaciones del enjuiciado, en el sentido de que fue celebrado el acuerdo verbal mediante el cual se modificaban los términos de pago pactados en el contrato basal del cual obra su reconocimiento o inclusive una relación contractual diversa al arrendamiento pactado, es que devienen improcedentes las excepciones en estudio, y conforme las disposiciones legales invocadas, **se reitera que el actor sí se encuentra facultado para ejercitar la acción que se trata** en virtud del contrato de arrendamiento que exhibe, demostrando con ello el interés legítimo conforme el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles.

En conclusión, la parte demandada no acreditó el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman, no obstante tener la carga procesal de así demostrarlo, esto unado a la falta de acreditamiento de las excepciones opuestas, que si bien no encuadran dentro de aquellas señaladas por el artículo 480 del Código de Procedimientos Civiles, de su acreditamiento se pudiera haber inferido una relación contractual diversa al arrendamiento, situación que no se actualiza, corroborándose así el carácter de arrendatario que pesa sobre la hoy demandada; lo anterior, no obstante tener la carga probatoria de acreditar sus excepciones de acuerdo al artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles.

**VIII.** De lo anterior, se concluye, que la parte actora demostró los hechos constitutivos de la acción de desahucio, siendo improcedentes las excepciones y defensas opuestas por la demandada; por ello, en su oportunidad se debe declarar la procedencia de la acción, y el Secretario

Actuario debe requerir a la demandada para que en el acto de la diligencia, desocupe el bien inmueble arrendado, y se ponga a la parte actora en posesión material y jurídica del mismo, para el evento de que exista oposición del enjuiciado deberá proceder el Actuario al lanzamiento de dicho bien.

**IX. Costas.** Al actualizarse el supuesto previsto por el artículo 141 fracción I del Código Procesal Civil, **se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas en favor de la actora**, que se hubieren originado con motivo de la tramitación de este juicio, y que en ejecución de sentencia se cuantifiquen con el incidente respectivo.

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 del Estado, es de resolverse y se:

#### RESUELVE:

**Primero.** Ha sido procedente la vía **Sumaria de Desahucio**, en la que la parte actora [REDACTED] acreditó los hechos constitutivos de su acción, sin que la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] acreditara sus excepciones.

**Segundo.** En consecuencia, se condena a la demandada a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, identificado como [REDACTED], de esta Ciudad, el cual es también conocido como C. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], de esta Ciudad y/o [REDACTED], [REDACTED], C.P. 22470 de esta Ciudad y/o C. [REDACTED], [REDACTED], Fracc. [REDACTED], de esta Ciudad.

**Tercero.** Toda vez que ha transcurrido el término que señala el artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles, túrnense los autos al Secretario Actuario para que una vez que cause ejecutoria la presente resolución, 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 mismo ordenamiento legal.

**Cuarto.** Se condena a la parte demandada al pago de **gastos y costas** a favor de la parte actora y originados en la presente instancia y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

**Quinto. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.** Así lo acordó y firma electrónicamente **C. JUEZ OCTAVO CIVIL, LIC. PEDRO GALAF HERNANDEZ GARCIA**, ante su **Secretaria de Acuerdos LIC. ANETTE BARAJAS**, 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. Daniel

En el número **14822** del Boletín Judicial de fecha **06 de Agosto de 2024**, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En **07 de Agosto de 2024** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **14822** del Boletín Judicial de fecha **06 de Agosto de 2024**.