



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

Tijuana, Baja California, a catorce de octubre de dos mil veinticuatro.

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número **0729/2024**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora [REDACTED] en contra de la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha ocho de Febrero de dos mil veinticuatro, dictada por el **C. JUEZ TERCERO DE LO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**, en el expediente número **0920/2023**, relativo al juicio **SUMARIO DE ARRENDAMIENTO** promovido [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y,

R E S U L T A N D O :

1º La Sentencia Definitiva apelada en sus puntos resolutivos literalmente dice lo siguiente:

“R E S U E L V E

PRIMERO. Ha sido procedente la vía **sumaria de desahucio**, en que la parte actora, no acreditó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada, quien no compareció a juicio.

SEGUNDO. Se **absuelve** a la parte demandada de las prestaciones que le fueron reclamadas en la presente instancia.

TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente el **Juez Tercero de lo Civil, ALFONSO FONSECA VIZCAÍNO**, ante su **Secretaria de Acuerdos, REBECA YÁÑEZ DURÁN**, 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.”

2º Notificado que fue a las partes el fallo recurrido y transcrito sus resolutivos en el apartado que antecede e inconforme la parte

actora [REDACTED] interpuso en su contra el recurso de apelación, mismo que por auto de fecha [REDACTED], el Juez de la causa la admitió en **AMBOS EFECTOS**, ordenando la remisión de los autos originales a este Tribunal de Alzada, en donde por auto de fecha [REDACTED], se decretó el registro e integración del Toca en que se actúa remitiéndose a la **Cuarta Sala** de ese H. Tribunal para la substanciación del recurso.

Por proveído de fecha [REDACTED], fue proveída la confirmación de la admisión y la calificación del grado, por estar ajustados a las disposiciones contenidas en los ordinales 677 y 678 de aquel ordenamiento procesal; se tuvo al impetrante expresando los agravios que, en su concepto, le causa la resolución impugnada y se dio vista a la contraria para contestarlos, quien se abstuvo de ello y declarando precluído el derecho, ordenando la citación para oír sentencia y finalmente por diverso auto de fecha [REDACTED], se designó al suscrito Magistrado Ponente, para dictar la resolución que hoy se pronuncia; y

CONSIDERANDO :

I.- Este Órgano Colegiado es competente para conocer el recurso que eleva el apelante, habida cuenta que al impugnar la sentencia definitiva precisada en el apartado que antecede, actualiza las facultades que a este cuerpo revisor confieren los artículos 57, 59 y 63 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 1, 2, 45 y 50 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 674, 687, 690 y 698 del Código de Procedimientos Civiles para la Entidad. -

II.- Que así como el interés es la medida de la acción, los agravios son la del recurso, por ello, la Sentencia que emita esta Sala, tendrá por objeto revisar la resolución recurrida pero sólo en la



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

dimensión en que aquéllos hayan sido expresados; sin que fuere el caso, de aplicar esta Revisora la institución jurídica de la suplencia de la queja, atendiendo a la materia Civil, con la salvedad excepcional, que se hiciera patente un estado de indefensión a la parte recurrente ó la violación de derechos públicos subjetivos a los litigantes para acceder de manera expedita al acceso a administración de justicia para plantear su pretensión o defensa, o incluso, se advierta la violación manifiesta de la ley en forma clara, patente y notoriamente por resultar obvia, innegable e indiscutible.

Resulta aplicable el criterio contenido en la tesis aislada **1a. LXXIII/2015 (10a.)**, emitida por la Primera Sala de nuestro máximo Tribunal, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Epoca. Libro 15, febrero de 2015. Visible a página 1417, cuyo texto dispone en forma literal:

“SUPLENCIA DE LA QUEJA DEFICIENTE EN MATERIAS CIVIL Y ADMINISTRATIVA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 79, FRACCIÓN VI, DE LA LEY DE AMPARO).

Del precepto citado deriva que la suplencia de la queja deficiente operará en las materias civil y administrativa cuando el tribunal de amparo advierta que ha habido contra el quejoso o recurrente una violación evidente de la ley que lo haya dejado sin defensa, por afectar sus derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales de que el Estado Mexicano sea parte. Ahora bien, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al pronunciarse sobre el artículo 76 Bis de la Ley de Amparo abrogada, de redacción similar al 79 de la vigente, estimó que la frase "lo haya dejado sin defensa" no debe interpretarse literalmente, sino que debe entenderse en el sentido de que la autoridad responsable infringió determinadas normas, de forma que afectó sustancialmente al quejoso en su defensa. Asimismo, sostuvo que una "violación manifiesta de la ley" es la que se advierte obvia, que es innegable e indiscutible, y cuya existencia no puede derivarse de una serie de razonamientos y planteamientos cuestionables. Por otra parte, esta Primera Sala sostuvo que por "violación manifiesta de la ley que deje sin defensa", se entiende aquella actuación que haga notoria e indiscutible la vulneración a los derechos del quejoso, ya sea en forma directa, o bien, indirecta, mediante la transgresión a las normas procedimentales y sustantivas, y que rigen el acto reclamado; de ahí que dicha interpretación es aplicable al artículo

79 de la Ley de Amparo, ya que no se le opone, sino que es concordante. Conforme a lo anterior, los tribunales de amparo sólo están obligados a suplir la queja deficiente en las materias civil y administrativa cuando adviertan una violación evidente, esto es, clara, innegable, que afecte sustancialmente al quejoso en su defensa.” (sic)

Por ello y en el caso que nos ocupa, el recurrente expuso su inconformidad con la resolución impugnada, los que aparecen en su escrito que obra glosado a fojas **3**(tres) a **8**(ocho) del presente Toca, los cuales se tienen aquí por reproducidos en aras de economía procesal.

Sin que haya obligación de transcribirlos, por no existir disposición legal expresa que obligue a hacerlo, encontrando sustento lo anterior en la tesis de Jurisprudencia número VI.2º J/129, publicada en la página 599 del tomo VII, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente al mes de Abril de 1998, con el rubro siguiente:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.

El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.” (sic)

III.- Con el fallo definitivo el accionante se inconforma a través de los motivos de disenso que en su momento se abordaran, los cuales están dispersos en las exposiciones que constituyen sus agravios, mismos que se deberán tener por reproducidos en este segmento, como si a la letra se insertaren, los cuales incluso, podrán analizarse en forma conjunta y en orden diverso al que fueron propuestos, según convenga por cuestiones de método y técnica jurídica, sin que ello implique inobservancia de los principios de exhaustividad previstos por los numerales 81, 82 y 83 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, que implican el que para decidir debe estudiarse en su integridad el problema y



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

atender todos aquellos planteamientos que revelen una defensa concreta con el ánimo de demostrar la razón que le asiste.

De tal manera que, en su motivo de disenso identificados como **Primero** y **Segundo**, se duele medularmente en esencia, lo siguiente:

“PRIMER AGRAVIO.- La sentencia definitiva dictada con fecha del día [REDACTED], al momento de resolver el expediente [REDACTED], relativo al juicio sumario civil de desahucio, promovido por el suscrito en contra del señor [REDACTED], me causa los presentes agravios, los considerandos, así como los puntos resolutivos PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, contenidos en la sentencia definitiva, en virtud que al momento de dictar sentencia, se declara: que ha sido procedente la vía sumaria civil de desahucio, en que la parte actora (suscrito) no acreditó los hechos constitutivos de la acción, en rebeldía de la parte demandada, quien no compareció a juicio, en consecuencia se absuelve a la parte demandada de las prestaciones que le fueron reclamadas en primera instancia, haciendo una incorrecta interpretación y aplicación de los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, por lo que iniciando el estudio de la sentencia definitiva de conformidad con el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, donde obliga al actor probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, en ese sentido al momento de resolver la sentencia objeto de este recurso de apelación, el C. Juez Tercero de Lo Civil del Distrito Judicial de Tijuana Baja California, considero que la parte actora: no acreditó los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada señor [REDACTED], quien fue declarado en rebeldía.- Por lo que la parte actora, no acreditó el primer elemento de la acción ejercitada, por lo tanto deviene improcedente, absolviéndose a la parte demandada de las prestaciones que le fueron reclamadas, la cual se refiere precisamente que la parte actora no acredite con la documental pública que se exhibió consistente en copias certificadas de los medios preparatorios a juicio radicadas en el juzgado Sexto de los Civil de [REDACTED], bajo el número de expediente [REDACTED] promovidos por el suscrito, visibles a [REDACTED], es decir no acredite el contrato de arrendamiento resaltando las preguntas 6 y 7 del pliego de posiciones, así como también se hace alusión de los recibos de rentas signados por el suscrito y la parte demandada visibles a [REDACTED], encontrando contradicciones con la documental pública antes citada, NO SE LES OTORGA VALOR PROBATORIO, en atención al artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, TODO LO CUAL ME CAUSA AGRAVIOS, por lo que considero que se hizo una incorrecto estudio de las pruebas antes citadas, ya que dentro de la diligencia de medios

preparatorios a juicio obrantes en el expediente [REDACTED] antes mencionado se encuentra agregado el contrato de arrendamiento celebrado por el suscrito y el ahora demandado con fecha del día [REDACTED] [REDACTED] con relación al bien inmueble, casa habitación situada en [REDACTED], documental que fue tomada de paso, ya que ni siquiera se analizó al dictar sentencia que dentro de la diligencia de los medios preparatorios antes mencionados se encuentra agregado el contrato de arrendamiento, que es del todo armónico y congruente con los dos recibos de rentas visibles a [REDACTED] del expediente de donde emanan estos agravios, todo lo cual me causa agravios, al haber realizado un estudio de los documentos exhibidos 1. DOS RECIBOS DE RENTAS VISIBLES A [REDACTED], 2. DOCUMENTAL PUBLICA EXPEDIENTE [REDACTED] DONDE SE ENCUENTRA AGREGADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO POR EL SUSCRITO Y EL DEMANDADO CON RELACION AL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO, EXISTIENDO CONGRUENCIA ARMONIA ENTRE LOS RECIBOS DE RENTAS Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGREGADO A LA DILIGENCIA DE LOS MEDIOS PREPARATORIOS (VER FOJAS 6, 7 Y 8), el hecho de no haber realizado un estudio integro de la diligencia de los medios preparatorios, contrato de arrendamiento, recibos de rentas, viola los principios rectores de la valoración de las pruebas, que a mi juicio hacen prueba plena ya que no fueron objetadas por la parte demandada, y como provienen de las partes, es procedente se les otorgue valor probatorio pleno, a fin de que se tenga por acreditado el primer elemento de la acción, que es precisamente la existencia del contrato de arrendamiento entre el actor y demandado con relación al bien inmueble materia de este juicio, por lo que al momento de dictar sentencia no se le otorgo valor probatorio pleno, se hizo una incorrecta aplicación e interpretación del artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, por lo que es procedente este agravio a fin de que se ordene revocar la sentencia de fecha [REDACTED] materia de este recurso, y se ordene dictar una sentencia nueva mediante la cual se declare procedente tanto la vía sumaria de desahucio en que la parte actora acredite los elementos de la acción, en rebeldía de la parte demanda, quien no compareció a juicio, no obstante que al momento que fue emplazado se le requiere de pago de las rentas vencidas, sin oposición alguna, además se le apercibió de ser declarado confeso, por lo que al no haber dado contestación a la demanda en su contra es procedente (sic) la CONFESION FICTA de parte del demandado, misma prueba es concatenada con los recibos de rentas obrantes a [REDACTED], contrato de arrendamiento agregado a la diligencia de medios preparatorios ver expediente [REDACTED] radicado ante el Juez Sexto de los Civil, visible a fojas de la 6 a la 8 donde se aprecia el contrato de arrendamiento celebrado por el suscrito y el demandado con relación al bien inmueble materia de este juicio, por lo que la confesional ficta según el artículo 267 del Código de Procedimientos Civiles, hace prueba plena, por lo que al dictar sentencia no se consideró bastante para justificar la acción ejercitada, causando agravios con esta determinación, ya que no se hizo un verdadero estudio de las pruebas ofrecidas con el escrito de demanda inicial, mediante las cuales se acreditó sin ningún ápice de dudas de la existencia del contrato de



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

arrendamiento base de la acción, la falta de pago de rentas de parte del demandado, por lo que son fundados y procedentes estos agravios, suficientes y bastantes para que se revoque la sentencia combatía y se dicte una nueva en donde se me tenga por acreditados los extremos de la acción sumaria civil de desahucio en contra del demandado [REDACTED].”

“SEGUNDO AGRAVIO. La sentencia definitiva dictada con fecha del día [REDACTED], al momento de resolver el expediente [REDACTED], relativo al juicio sumario civil de desahucio, promovido por el suscrito en contra del señor [REDACTED], me causa los presentes agravios, los considerandos, así como los puntos resolutivos PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, contenidos en la sentencia definitiva, en virtud que al momento de dictar sentencia, se declara: que ha sido procedente la vía sumaria civil de desahucio, en que la parte actora (suscrito) no acredito los hechos constitutivos de la acción, en rebeldía de la parte demandada, quien no compareció a juicio, en consecuencia se absuelve a la parte demandada de las prestaciones que le fueron reclamadas en primera instancia, haciendo una incorrecta interpretación y aplicación de los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, por lo que continuando el estudio de la sentencia definitiva de conformidad con el artículo 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, donde obliga al actor probar los hechos constitutivos de e i su acción y el reo los de sus excepciones, en ese sentido al na momento de resolver la sentencia objeto de este recurso de apelación, el C. Juez Tercero de lo Civil del Distrito Judicial de Tijuana Baja California, considero que la parte actora: no acredito los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada señor [REDACTED], quien fue declarado en rebeldía. Por lo que la parte actora, no acredito el primer elemento de la acción ejercitada, por lo tanto, deviene improcedente, absolviéndose a la parte demandada de las prestaciones que le fueron reclamadas, la cual se refiere precisamente que la parte actora no acredite con la documental publica que se exhibió consistente en copias certificadas de los medios preparatorios a juicio radicadas en el juzgado.- Los motivos de inconformidad solicito se hagan bajo el principio de estricto derecho, toda vez, que en la demanda inicial demande en la correspondiente Vía Sumaria Civil de Desahucio al señor [REDACTED], en virtud del contrato de arrendamiento que tenemos celebrado con fecha [REDACTED], con relación al bien inmueble ubicado en [REDACTED], por haberme dejado de pagar las pensiones rentistas a partir del mes de [REDACTED] hasta la fecha y a fin de acreditar la existencia del contrato de arrendamiento exhibí con el escrito de demanda inicial copias debidamente certificadas de la diligencia consistente en medios preparatorios, expediente [REDACTED] promovido por el suscrito en contra del señor [REDACTED], documental publica que no fue objetada por el demandado, y por ende se le debe de conceder valor probatorio pleno, al momento de dictar

sentencia, se analiza esta documental en forma parcial ya que se concentró únicamente en las posiciones [REDACTED] del pliego de posiciones, la cual no debe de dividirse, sino, tomarse en cuenta en su integridad la prueba documental en mención, al haber seleccionado dos preguntas o posiciones, es incorrecto, e infundado, ya que las pruebas deben de valorarse en su integridad, no en forma parcial, al haber omitió analizar el contrato de arrendamiento exhibido en esta diligencia y que aparece visible a fojas 6, 7, 8 se viola indudablemente los principios rectores de valoración de las pruebas, la copia certificada de la totalidad del expediente fue con fecha [REDACTED], es decir exhibí la totalidad de [REDACTED] que fueron cotejadas con su original, NO SE LE OTORGA VALOR PROBATORIO, causándome agravios, por las razones antes vertidas, ofrecí como pruebas documentales en el apartado 10 del capítulo de pruebas del escrito de demanda inicial dos recibos de arrendamientos el primero de fecha [REDACTED], donde se encuentra firmado por el actor y demandado, además que se contiene que fue por el concepto de pago del primer mes de renta y el depósito, por la suma de [REDACTED], con relación al bien inmueble situado en [REDACTED] en donde se acredita que el señor [REDACTED] ME REALIZA EL PAGO DE LA PENSION RENTISTA CON RELACION AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA [REDACTED] POR LA SUMA [REDACTED] Y QUE SE REFIERE AL IGUAL QUE AL ANTERIOR RECIBO DE ARRENDAMIENTO A LA CASA HABITACION SITUADA EN EL DOMICILIO [REDACTED], los dos recibos de arrendamiento se encuentran firmados tanto por el suscrito como el ahora demandado señor [REDACTED], quien en las posiciones 6, 7 antes citadas negó o contesto que no tenía celebrado con el suscrito contrato de arrendamiento, además que dentro de la diligencia relativas a los medios preparatorios se encuentra exhibido contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED], ahora bien, al momento de dictar sentencia materia de este recurso de impugnación, NO SE LES OTORGA VALOR PROBATORIO, para llegar a este razonamiento el Juez de Primer Grado, que el demandado al absolver posiciones en los medios preparatorios a juicio promovidos por el actor. Niega haber celebrado el contrato de arrendamiento multicitado, por lo tanto y al existir contradicción con la documental publica antes analizada, no es de otorgarse valor probatorio en atención al artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles, en consecuencia se concluyó que la parte actora no acredito el primer elemento de la acción intentada, TODO LO CUAL ME CAUSA AGRAVIOS, ya que esta determinación es INFUNDADA E ILEGAL, la sentencia impugnada, en mi opinión esta resulta ILEGAL porque viola los derechos fundamentales consagrados en los artículos 1, 14, 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, que contiene los principios de congruencia, taxatividad, así como de motivación y fundamentación que deben de contener todas las sentencias, ya que con los elementos de pruebas 1).



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

Expediente [REDACTED] promovido por el suscrito en contra del señor demandado [REDACTED], consistente en medios preparatorios radicados en el juzgado Sexto de los Civil de [REDACTED] de Tijuana que además contiene contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED] celebrado por el suscrito y el demandado con relación al bien inmueble materia de este juicio, 2. RECIBO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA [REDACTED], con relación al bien inmueble materia del presente juicio y se relacionan con el contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED] 3.- [REDACTED] DE FECHA [REDACTED] CON RELACION AL BIEN INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO, AMBOS RECIBOS SE ENCUENTRAN FIRMADOS POR EL ACTOR Y DEMANDADO. 3. LA PRESUNCIONAL, tanto lógico legal y humanas que me favorezcan, 4.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, derivadas de todo lo actuado y que apoyen el derecho, 5.- CONFESIONAL FICTA de la parte demanda, al no haber dado contestación a la demanda interpuesta en su contra, dentro del término legal que se le concedió para tal efecto, no obstante la CONFESION FICTA, no se le otorgo valor probatorio pleno, al considerar al momento de dictar sentencia materia de esta impugnación no concederle valor probatorio pleno, ya que según el razonamiento realizado: DEBERA SER CONCATENADA CON OTROS MEDIOS DE PRUEBAS QUE LA FAVOREZCAN, es decir no se le puede reconocer que sea bastante por si sola para justificar la acción ejercitada, TODO LO CUAL CUASA AGRAVIOS POR SER INFUNDADA E ILEGAL ESTA DETERMINACION, ya que con el escrito de demanda inicial exhibí contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED], dos recibos de arrendamiento de fecha [REDACTED] y otro de fecha A de [REDACTED] ambos recibos firmados por el acto y demandado se relacionan íntimamente con el contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED], con la casa habitación materia del contrato de arrendamiento, con la confesional ficta, lo que acredita la existencia de la celebración del contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED] con relación al bien inmueble identificado como casa habitación situado en [REDACTED], al no concederles valor probatorio basado en la hipótesis argumentativa AL EXISTIR CONTRADICCION CON LA DOCUMENTAL PUBLICA, este razonamiento por el A quo es ilegal, porque de conformidad con el artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, las documentales privadas presentados en juicio como pruebas y no objetadas por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, por lo que los recibos de rentas el contrato de arrendamiento inmerso en la diligencia de los medios preparatorios, no fueron objetados, así como el artículo 408 de la legislación adjetiva de la materia en vigor para el estado advierte de forma categórica: Los documentos privados sólo harán prueba plena, y contra su autor, cuando fueren reconocidos legalmente. En el reconocimiento expreso de documentos privados es aplicable lo dispuesto en las fracciones 1 y II del artículo 396.- CONTRARIAMENTE a lo resuelta por el A quo al dictar

sentencia, que considero no otorgar valor probatorio, a los recibos de rentas, contrato de arrendamiento, por la supuesta contradicción, y por otra parte existe CONFESION FICTA del demandado, el artículo 330, 408 colige que los documentos privados hacen prueba plena en contra por no haber sido objetados, produciendo certeza de sus contenidos, por lo que los agravios antes vertidos son fundados, y procedentes, al causar agravios la incorrecta valoración de las pruebas documentales antes estudiados, por lo que con fundamento en los artículos 330, 335, y 408 de la ley Procesal de la materia vigente en el Estado, se ordene otórgales valor probatorio pleno, para acreditar el primer elemento de la acción ejercitada. Por tal razón es procedente este agravio.- En ese mismo orden de ideas el A quo, no estudio el contrato de arrendamiento que se encuentra inmerso en las diligencia relativa a los medios preparatorios, y que se refiere al contrato de arrendamiento celebrado por el actor y demandado con fecha del día [REDACTED] con relación al bien inmueble situado en [REDACTED], y que se refiere al mismo inmueble descrito en la demanda inicial, recibos de arrendamiento, recibos prediales, recibos de luz, es decir existen elementos más que suficientes para acreditar el primer elemento de la acción, y concatenado con la confesión ficta de la parte demanda, al no contestar la demanda, así como no objetar los documentos, y como provienen del demandado hacen prueba plena en su contra. En la tesitura anterior, resultan procedentes los agravios expresados por el suscrito en cuando a que el A quo no les otorgo valor probatorio las pruebas documentales, así como omite hacer un análisis al contrato de arrendamiento inmerso dentro de la diligencia de medios preparatorios antes citados, que es congruente con las pruebas ofertadas y abonan a la confesional ficta del demandado, por lo que una vez, que se avoquen al conocimiento y sea analizados los motivos de mi total inconformidad, en armonía con las constancias procesales de juicio de origen, se ordene otorgar valor probatorios pleno a la confesional ficta del demandado, recibos de arrendamiento contrato de arrendamiento inmerso en la diligencia de medios" preparatorios, así como a todo lo actuado dentro del expediente [REDACTED], se declaren fundados y procedentes los agravios formulados por el suscrito y sea REVOCADA en grado de Tu apelación la sentencia definitiva de fecha [REDACTED] dictada por el Juez Tercero de lo Civil de [REDACTED] en el expediente [REDACTED] relativo al arrendamiento seguido por el suscrito en contra del señor [REDACTED], y se declare procedente la acción de desahucio por falta de pago de rentas y sea condenado el demandado a la entrega del bien inmueble materia de este juicio, más el pago de los gastos y costas por virtud de la Instancia."

Ahora bien, una vez analizados los motivos de inconformidad en confrontación con las constancias agregadas al expediente natural, esta sala revisora, concluye que, son **infundados** y en esa medida **insuficientes**, para variar el fallo impugnado en atención a las siguientes consideraciones.



El marco normativo del arrendamiento, lo encontramos en el artículo **2272** del Código Civil para el Estado de Baja California, señala: *“...Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso un precio cierto...”*, asimismo el numeral **2273** del mismo ordenamiento prevé: *“La renta o precio del arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada. La renta convenida en el arrendamiento de casa destinada a su habitación, debe hacerse en moneda nacional. En caso de que se fije en moneda extranjera, se entenderá como pactada en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato respectivo. Las disposiciones anteriores son de orden público e interés social y, por lo tanto irrenunciable.”*, por su parte el Artículo **2286.-** *“...El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada...”*, asimismo el Artículo **2299.-** *“...El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos...”*; por su parte el Artículo **2301.-** *“...La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario.”*

Por su parte, nuestro máximo Tribunal, ha sustentado el criterio que tratándose de un juicio de desocupación y pago de rentas, como en la especie, la causa de la acción está constituida por los elementos siguientes:

- a).- *Existencia del contrato de arrendamiento.*
- b).- *Vencimiento del plazo de pago.*
- c).- *Falta del pago de las rentas estipuladas.*

Tal y como se desprende de la Tesis emitida por la Tercera Sala de la Corte, publicada a página 1019 del Semanario Judicial de la Federación. Tomo CXXVII, Quinta Época, bajo el rubro y texto siguiente:

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

No tratándose de un juicio reivindicatorio sino de desocupación y pago de rentas, no se debe examinar si el actor tiene carácter de propietario, porque la causa de la acción está constituida por los elementos siguientes: existencia del contrato, vencimiento del plazo, falta de pago de las rentas estipuladas, etcétera; mas no por la calidad de propietarios que pudiera tener el arrendador, pues la acción de desocupación por derivar de un contrato de arrendamiento no es real sino que pertenece a la categoría de las acciones personales. Ahora bien, si apartándose de estas consideraciones se califica la eficacia probatoria del documento exhibido por la parte demandada para determinar que el actor no es propietario del bien arrendado, la sentencia reclamada no es violatoria de garantías, si se sustenta en la consideración de que el actor no acreditó su acción de desocupación y pago de rentas por no haber allegado prueba alguna para comprobar la existencia del contrato de arrendamiento.” *(sic)*

De conformidad con los artículos antes transcritos y en esencia, el juicio de desahucio procede cuando se exija la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta; en el presente caso, la parte actora [REDACTED] se fundó en que la parte demandada [REDACTED] le adeuda las pensiones rentísticas que comprenden desde el mes de Enero de dos mil once al mes de Junio de dos mil veintitrés, y que a la fecha de presentación de la demanda son más de dos meses de renta, lo que se le adeuda; y ante la falta o extravío del documento fundatorio de la acción, el activo procesal procedió a promover medios preparatorios para acreditar la relación contractual y cláusulas pactadas que conforman el arrendamiento del inmueble materia de la presente controversia.

En esa tesitura, como se anticipó en líneas que anteceden,



analizados y estudiados de manera armónica y sistemática, devienen **infundados**, para revocar el fallo recurrido.

Veamos porqué.- La sentencia definitiva combatida **de fecha ocho de Febrero de dos mil veinticuatro**, que dictó el Juez natural al resolver la controversia reclamada por el accionante, determinó la falta de acreditación de los elementos de la acción, al no justificar la relación contractual de arrendamiento, basada en los **medios preparatorios** exhibidos y tramitados bajo el **expediente [REDACTED]**, **radicado en el Juzgado Sexto de lo Civil** de éste municipio; toda vez, que al desahogar la prueba confesional en dicho expediente para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, el presunto demandado negó tener relación contractual alguna de arrendamiento con el activo procesal y sin que la negativa en cuestión fuese desvirtuada en el Juicio natural con medio de convicción alguno ofertado por al actor. Cabe mencionar que, la parte demandada dentro del juicio de origen le fue declarada la contumacia procesal por *auto de fecha [REDACTED]*, y se citó a la partes para oír sentencia definitiva.

Visto lo anterior y analizados en forma conjunta los agravios expuestos por estar intrínsecamente relacionados entre sí, se estiman **infundados**; ello en razón, que como fue resuelto por el juez natural, la parte actora *-hoy apelante-* **no logra acreditar la relación contractual de arrendamiento del inmueble** que precisa le arrienda a su contrario **[REDACTED]** y por consecuencia, a virtud del planteamiento del problema y medios de prueba desahogados no le causa perjuicio alguno la sentencia definitiva impugnada, al no haber demostrado en los medios preparatorios la existencia de la celebración de un contrato de arrendamiento de fecha **[REDACTED]** entre los litigantes y con respecto al inmueble ubicado en **[REDACTED]**



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

mismo.

Analizando las actuaciones de los **medios preparatorios** a juicio sumario de desahucio, tramitados bajo el **expediente** [REDACTED], **radicado en el Juzgado Sexto de lo Civil**, se desprende del capítulo de **Hechos del escrito inicial** – [REDACTED] –, así como del **escrito en el que subsanó la prevención** – [REDACTED] *de autos originales* –, que alude en los **“Hechos”** el arrendamiento de un inmueble ubicado en la [REDACTED], asimismo, en el proemio de ambos escritos refiere el mismo domicilio para efectos de la citación del pretense demandado ante la presencia judicial.

No obstante, en el expediente referido –*Expediente* [REDACTED] *de Medios Preparatorios*– obra una promoción – [REDACTED] *de autos originales*–, registrada con el [REDACTED] por el Licenciado [REDACTED], en el que señala como domicilio correcto del pretense demandado [REDACTED] en el ubicado en la [REDACTED], refiriendo en dicha promoción, **“QUE POR ERROR INVOLUNTARIO ANOTE EN EL ESCRITO INICIAL EL DOMICILIO INCORRECTO, DEBIENDO QUEDAR COMO:**
[REDACTED]
[REDACTED] **DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, QUE ES EL CORRECTO.”**

Promoción que por **auto de fecha** [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] *de autos originales*–, se proveyó de conformidad el domicilio para notificar y citar al futuro demandado [REDACTED] [REDACTED], ordenando al notificador judicial procediera a dar cumplimiento a la misma.

Del estudio que se precisa por esta Sala Colegiada,

advertimos primeramente, que la Litis o motivo de planteamiento de los medios preparatorios lo fue, para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes con relación al inmueble ubicado en la [REDACTED], y que en forma posterior, señaló el promovente un domicilio para efectos de citación ó notificación en el ubicado en [REDACTED].

Es decir, los hechos de la Litis planteada *–refieren al inmueble ubicado en la [REDACTED]–*, y el domicilio para citar y notificar al absolvente *–refieren al inmueble ubicado en la [REDACTED]–*, **corresponden a dos domicilios distintos**. Sin que el promovente hubiere hecho aclaración alguna, en sentido que tanto para notificar, como para integrar la Litis y sobre el cual versaría el desahogo de la prueba confesional en dicho procedimiento correspondía al mismo domicilio.

Ahora bien, en la ***audiencia publica verificada el [REDACTED]*** *–foja 64 a 66 y 70 a 73 de autos originales–* dentro del expediente de **medios preparatorios** a juicio sumario de desahucio, tramitados bajo el **expediente [REDACTED]**, **radicado en el Juzgado Sexto de lo Civil**, se desprende que las posiciones formuladas tendientes a acreditar la existencia del contrato de arrendamiento en comento y que dio respuesta el presunto demandado [REDACTED] fueron **formuladas para acreditar** el precitado acuerdo de voluntades antes descrito entre [REDACTED] como parte arrendadora y [REDACTED] como parte arrendataria con relación inmueble sito en [REDACTED].

De lo que nuevamente se aprecia, que las posiciones formuladas y calificadas de legal refieren a un **domicilio distinto** al que establecen en el ***capítulo de Hechos del escrito inicial***, así como el ***escrito con el que subsana la prevención***, ambos de las diligencias de



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

medios preparatorios y sin que hubiere aclaración alguna al respecto; salvo la que ampliamente fue descrita y que fue proveída por **auto de fecha** [REDACTED] – [REDACTED] *de autos originales*-; de la que se hizo mención en párrafos que anteceden.

Aun con las deficiencias destacadas y el incongruente desempeño de la Juzgadora Sexto de lo Civil –*se reitera en los medios preparatorios en cita*-, en la audiencia pública de referencia, el presunto demandado [REDACTED] compareció y respondió a las posiciones formuladas, tanto en el pliego exhibido, como a las formuladas verbalmente en la audiencia, siendo las siguientes, mismas que se encuentra inmersa la respuesta para mayor referencia:

POSICIONES DENTRO DEL PLIEGO

A LA PRIMERA: Que **SI** conoce a [REDACTED], agregando que [REDACTED].

A LA SEGUNDA: Que **SI** conoce físicamente el inmueble situado en [REDACTED].

A LA TERCERA: No se calificó de legal.

A LA CUARTA: No se calificó de legal.

A LA QUINTA: No se calificó de legal.

A LA SEXTA: Que **NO** celebró contrato de arrendamiento con [REDACTED], en fecha [REDACTED] en [REDACTED] con relación al inmueble situado en [REDACTED].

A LA SEPTIMA: Que **NO** celebró contrato de arrendamiento en forma escrita con [REDACTED], en fecha [REDACTED] en [REDACTED] con relación al inmueble situado en [REDACTED].

A LA OCTAVA: Que **NO** realizó los pagos de renta correspondiente a los meses de: [REDACTED], así como los meses de [REDACTED] y [REDACTED] al señor [REDACTED].

A LA NOVENA: Que **NO** acordó con el señor [REDACTED] al momento de celebrar el contrato de arrendamiento pagar por concepto de renta mensual la cantidad [REDACTED] moneda de los Estados

Unidos Mexicanos(sic) o su equivalente en moneda nacional.

A LA DECIMA: No se calificó de legal.

A LA DECIMA PRIMERA: No se calificó de legal.

A LA DECIMA SEGUNDA: Que **NO** entró en posesión del inmueble situado en [REDACTED] a raíz del contrato de arrendamiento en forma escrita con [REDACTED].

A LA DECIMA TERCERA: Que **NO** ha sido requerido de pago por el señor [REDACTED] en forma extrajudicial por el pago de las rentas vencidas y por la desocupación del inmueble arrendado.

POSICIONES ADICIONALES

A LA PRIMERA ADICIONAL: No se calificó de legal.

A LA SEGUNDA ADICIONAL: Que el origen de su posesión del inmueble situado en [REDACTED] **NO** fue a raíz del contrato de arrendamiento en forma escrita con [REDACTED].

Agregando que: La persona que le renta se llama [REDACTED], sin recordar su segundo apellido; siendo éste el dueño y le compró a la señora [REDACTED].

A LA TERCERA ADICIONAL: Que **SI** sabe que el inmueble materia de la presente diligencia cuenta con energía eléctrica y agua.

A LA CUARTA ADICIONAL: Que **NO** solicitó los servicios de luz energía eléctrica presentando el contrato de arrendamiento.

Agregando que: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

A LA QUINTA ADICIONAL: Que **NO** sabe que el señor [REDACTED] es el actual propietario del inmueble materia de la presente diligencia.

Del examen de los cuestionamientos formulados, al momento de substanciar los multireferidos medios preparatorios el presunto demandado [REDACTED] ***-hoy reo procesal-*** no confiesa, ni reconoce el pacto de voluntades que afirma el actor.

Aun cuando fueron calificadas las posiciones por la Aquo de manera incongruente y en contravención a las reglas procesales previstas por el ordinal 306 del código procesal, al no ser objeto del



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

debate las posiciones referidas al inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED], sino se reitera, al domicilio ubicado en [REDACTED], como fue expuesto en en el escrito inicial de los **medios preparatorios** a juicio sumario de desahucio, radicados bajo el **expediente [REDACTED] en el Juzgado Sexto de lo Civil -como ampliamente fue explicado en párrafos anteriores-, no se logra obtener una confesión judicial del demandado [REDACTED]**, en el que se acredite relación contractual alguna con el accionante [REDACTED].

De explorado derecho, se conoce que el objeto de la prueba **confesional** *–expresa, judicial, provocada ó por posiciones–*, en el caso concreto en los medios preparatorios substanciados, **es obtener manifestaciones de reconocimiento expresas de quien las emite y por cuanto haga la alusión a hechos propios del emisor y relacionados con la existencia de una relación contractual de arrendamiento de un inmueble**; de tal manera, **que le perjudique en cuanto sea afirmativa y le beneficie a su contraligante** y no atribución de hechos que le beneficien al que la emite; pues es evidente, que es ahí donde se produce la obtención de la confesión judicial, al aceptar hechos atribuible a su persona, que realizó ó dejó de hacer *–se reitera un hecho que perjudique a su emisor.–*

Criterio que tiene aplicación la tesis aislada número **I.8o.C.122 C**, emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo V, Abril de 1997, visible a página 270, cuya literalidad dispone:

“PRUEBA CONFESIONAL. SU EFICACIA PROBATORIA.

La prueba confesional sólo tiene eficacia probatoria en contra de

la parte absolvente, cuando la misma acepta un hecho que le perjudica; y en contra de la parte oferente, cuando ésta al articular posiciones realiza afirmaciones que perjudican a sus propios intereses.”

Conclusión de molestia expuesta, que estimamos **infundada**; ello en razón, que la parte accionante no logró acreditar con los medios preparatorios tramitados la existencia de un contrato de arrendamiento de inmueble celebrado con el reo procesal [REDACTED], al no haber ofertados los medios de prueba pertinentes que adminiculados con otros similares desvirtuaran la negativa manifestada por éste.

Así las cosas, la confesión ficta que hace el demandado al omitir comparecer a contestar la demanda en el juicio controvertido, no resulta sostenible para tener los alcances que en forma confusa lo plantea, atendiendo que por regla procesal prevista por el artículo 277 del Código de Procedimientos para el Estado de Baja California, el actor debe acreditar sus hechos y el reo sus excepciones, por lo que **al actor, le correspondía haber acreditado lo planteado en la Litis y no necesariamente obtener a su beneficio las omisiones de su contralitigante ó las afirmaciones que él mismo actor cita, máxime que dentro de los hechos narrados en su demanda no le perjudican en cuanto a los intereses que persigue.**

De tal suerte, que contrario a lo expuesto por la apelante deviene infundada su molestia, **dado que en nada le beneficia la redacción de los hechos litigiosos**, sino que, como se dijo en el párrafo anterior, debió de haberlos acreditado con el caudal probatorio ofertado por éste.

Luego entonces, los hechos de su demanda no causan medio de prueba alguna, sino que tiene la carga procesal de acreditarlo y a su vez deben de estar concatenados con otros medios



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

de prueba para satisfacer los extremos de la acción intentada, sin que necesariamente deban de recaer los hechos objetos del debate como prueba en contra del actor.

Así también, en la sentencia definitiva impugnada y con relación a los *recibos de arrendamiento* exhibidos –foja 08 y 09 de autos originales-, de fechas [REDACTED] y *uno de diciembre de dos mil diez*; es correcta la justipreciación del juzgador de primera instancia al no otorgarles valor probatorio, por no encontrarse adminiculados con otros medios de prueba, como tampoco fueron reconocidos, ni confesados por el demandado [REDACTED]; ya que si bien es cierto, que derivado de la contumacia procesal del demandado, exista una confesión ficta de los hechos al no haber producido la contestación a la demanda; también cierto resulta, que el documento base de la acción –*medios preparatorios*- es endeble para sostener una relación contractual de arrendamiento entre los litigantes; y es ahí donde el actor debía de acreditar los elementos de su acción, para posteriormente estudiar las excepciones opuestas –*si las hubiere*- y determinar si éstas destruían la acción ejercida.

En efecto, el estudio de la acción es de carácter oficioso para los órganos administradores de justicia y considerando un estado de contumacia procesal del sujeto pasivo de la contienda, no necesariamente se traslada a un procedimiento libre de pruebas y cargas procesales en contra del enjuiciado, sino que, corresponde al actor acreditar los elementos de su acción; por ello, esta Sala revisora coincide con el resolutor de primera instancia, al estimar que no se encuentra acreditado el vínculo contractual que asevera tener el accionante con el demandado; por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para su procedencia, al tenor de la siguiente **Jurisprudencia** del Sexto Tribunal Colegiado en

Materia Civil del Primer Circuito, de la Novena Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; XII, Diciembre de 2000; Página 1137, de texto y rubro siguiente:

“ACCIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

Si bien es cierto que el estudio de los elementos de la acción debe hacerse de oficio, también lo es que ello únicamente es así, en tratándose de las sentencias de primer grado, o bien de aquellas de segunda instancia, cuando el inferior omite su estudio y la Sala responsable resuelva en plenitud de jurisdicción; pero si existe por parte de aquél pronunciamiento al respecto, el tribunal de alzada sólo podrá ocuparse de su análisis cuando exista agravio en ese sentido.” (sic)

Así como también le resulta aplicable la diversa Tesis de **Jurisprudencia 6.**, publicada a página 11, Tercera Sala; Apéndice 1985; Parte IV; Sexta Época, de rubro y texto siguiente:-

“ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.

La improcedencia de la acción, por falta de uno de sus requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción.” (sic)

Por tanto, el hecho que la parte demandada no haya objetado las documentales exhibidas por el accionante, se haya declarado la rebeldía procesal al demandado, no se traduce necesariamente en que deban tenerse por eficaces y reconocidas las conductas atribuidas al enjuiciado, ante el precario y ambiguo contenido en ellas; como en forma equivocada lo sostiene el apelante al afirmar que ante la ausencia de objeción hace prueba plena; dado que atenta contra los principios rectores de la valoración de la prueba.

En relación a los motivos de inconformidad vertidos con el **“contrato de arrendamiento de fecha [REDACTED]”** –foja [REDACTED] [REDACTED], en el que afirma la existencia del pacto privado de arrendamiento y que por ello, el Juez primario debió de tener acreditado el primero de los elementos de la acción ejercida en conjunto con los recibos de arrendamiento que obran en actuaciones; que no realizó valoración alguno el Juzgador, no obstante, se decretó la rebeldía del demandado y no fue objetada en cuando a su alcance y valor probatorio.



Argumento de inconformidad estéril y sin valor jurídico alguno para efecto de su estudio, por ser un agravio **inatendible**, toda vez que el “**contrato de arrendamiento de fecha** [REDACTED]” –foja [REDACTED] [REDACTED], que invoca carece de firma por parte del enjuiciado [REDACTED] y el mismo refiere como “**DATOS DEL INMUEBLE QUE SE ARRIENDA:** [REDACTED] [REDACTED] **de Tijuana Baja California**”; de su lectura y concatenado a la materia del recurso importan lo **inoperante** de su valor jurídico; al ser incongruente con la Litis planteada, que no corresponde a la realidad expuesta y que no es materia del presente recurso de apelación, ni de la Litis fijada en el juicio natural; por precisar a un inmueble cuya ubicación difiere de la citada en el **Juicio –natural- Sumario de Desahucio**; toda vez, que tanto las prestaciones y hechos narrados en el escrito inicial de demanda refieren al inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED], mientras que el narrado en la documental a estudio, precisa la ubicación en [REDACTED] [REDACTED]; es decir, **dos domicilios completamente distintos, sin relación entre sí**. De ahí, la **inoperancia e inatendible** de su molestia; sin pasar por alto, que la parte actora [REDACTED], abona a una falta de interés jurídico en preparar y procurar el planteamiento de su litis y desahogo los medios de convicción ofertados de su parte.

En el mismo sentido, los argumentos de molestia, dispersos en los agravios expuestos en los identificados como **Primero** y **Segundo**, y que los hace consistir en que el fallo impugnado, carece de motivación y fundamentación; y que ello le conlleva a una resolución falta de congruencia y exhaustividad en el dictado de la sentencia definitiva venida en apelación, así como la falta de valor probatorio e indebida valoración otorgado a las pruebas documentales

e instrumental de actuaciones, por haber acreditado –según su dicho– tanto el contrato de arrendamiento y demás prestaciones.-

Sin embargo, esta Revisora estima que los argumentos vertidos en los considerandos son **insubstanciales**, sin estar fundados ni motivados, y sin aducir argumentos lógico-jurídicos sólidos que evidencien una violación a la ley, por su inexacta interpretación o indebida aplicación, tendientes a combatir en su totalidad las consideraciones medulares que le sirvieron de base al Juez Primario para emitir su fallo, lo que se sostiene con base en lo siguiente:

Al respecto, debe decirse que la sentencia del Juez Primigenio se encuentra ajustada a derecho, encontrándose debidamente **fundada** y **motivada**, siendo **congruente**, **clara** y **precisa**, de esta manera tenemos que **FUNDAR**, entre otras cosas, significa la expresión de los argumentos jurídicos aplicables al caso a la especie, en los cuales se apoya el juzgador, para resolver un conflicto, y que en materia civil se basa, según el artículo 14 Constitucional, conforme a la letra o la interpretación jurídica de la Ley, y a falta de ésta, en los principios generales del derecho; **MOTIVAR**, es la exigencia de que el Juez mencione las circunstancias especiales o razones o causas que le llevaron a emitir dicho fallo en los términos que lo hizo, existiendo al efecto la adecuación correspondiente entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso concreto.

De ahí que se reitere que los motivos de inconformidad narrados por el apelante, carecen de sustento legal alguno, toda vez que del estudio integral del fallo impugnado se observa y conoce cuáles son los argumentos y apoyos legales en los que se sustenta la decisión de la juez de origen.-

Consideraciones que a juicio de este órgano colegiado, no son desestimadas por el impetrante del recurso, pues en el caso



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

concreto, respecto al caudal probatorio ofertado desahogado y contrario a lo expuesto por el recurrente, fue ampliamente fundamentado y expuesto por el resolutor primario, vertiendo las consideraciones legales para tasar las diligencias con el valor probatorio pertinente y para arribar a la conclusión que no fue acreditada la **existencia del contrato de arrendamiento**, como elemento principal en el estudio de la acción de desahucio; por ende, el resto de los elementos, tales como el **Vencimiento del plazo de pago** y la **Falta del pago de las rentas estipuladas**, corrieron la misma suerte que el primero en mención; aunado a ello, se desprende que aun cuando se duele el apelante que el Juez de la causa no tasó con valor probatorio plenos los recibos de arrendamiento exhibidos, el contrato de arrendamiento y demás, tampoco le agravia dicha cuestión, por advertirse del cuerpo normativo y la interpretación producida el criterio arribado y utilizado, como quedó explicado con la sentencia definitiva impugnada; por lo que, **los argumentos del juzgador para arribar al fallo que importa el presente recurso no fueron desvirtuados**, como tampoco lo realiza el apelante en la instancia de alzada; ni aporta razonamientos que tiendan a variar el sentido de lo expuesto por el juez apelado; lo que conlleva al desfortunio de los disensos, ante los fundamentos y motivos contenidos en el fallo definitivo que se revisa; sin adicionar argumentos sólidos tendientes a combatir en su totalidad las consideraciones medulares que sirvieron de base para emitir su fallo. Razón por la cual resultan infundados los agravios analizados.

A fin de robustecer lo anterior, el razonamiento explícito en la Jurisprudencia número **2a./J. 188/2009**, emitida por la Segunda Sala del Máximo Tribunal, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Epoca. Tomo XXX, Noviembre de 2009, visible a página 424, cuyo texto y contenido es el siguiente:

“AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISIÓN. SON AQUELLOS EN LOS QUE SE PRODUCE UN IMPEDIMENTO TÉCNICO QUE IMPOSIBILITA EL EXAMEN DEL PLANTEAMIENTO QUE CONTIENEN.

Conforme a los artículos 107, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 83, fracción IV, 87, 88 y 91, fracciones I a IV, de la Ley de Amparo, el recurso de revisión es un medio de defensa establecido con el fin de revisar la legalidad de la sentencia dictada en el juicio de amparo indirecto y el respeto a las normas fundamentales que rigen el procedimiento, de ahí que es un instrumento técnico que tiende a asegurar un óptimo ejercicio de la función jurisdiccional, cuya materia se circunscribe a la sentencia dictada en la audiencia constitucional, incluyendo las determinaciones contenidas en ésta y, en general, al examen del respeto a las normas fundamentales que rigen el procedimiento del juicio, labor realizada por el órgano revisor a la luz de los agravios expuestos por el recurrente, con el objeto de atacar las consideraciones que sustentan la sentencia recurrida o para demostrar las circunstancias que revelan su ilegalidad. En ese tenor, la inoperancia de los agravios en la revisión se presenta ante la actualización de algún impedimento técnico que imposibilite el examen del planteamiento efectuado que puede derivar de la falta de afectación directa al promovente de la parte considerativa que controvierte; de la omisión de la expresión de agravios referidos a la cuestión debatida; de su formulación material incorrecta, por incumplir las condiciones atinentes a su contenido, que puede darse: a) al no controvertir de manera suficiente y eficaz las consideraciones que rigen la sentencia; b) al introducir pruebas o argumentos novedosos a la litis del juicio de amparo; y, c) en caso de reclamar infracción a las normas fundamentales del procedimiento, al omitir patentizar que se hubiese dejado sin defensa al recurrente o su relevancia en el dictado de la sentencia; o, en su caso, de la concreción de cualquier obstáculo que se advierta y que impida al órgano revisor el examen de fondo del planteamiento propuesto, como puede ser cuando se desatienda la naturaleza de la revisión y del órgano que emitió la sentencia o la existencia de jurisprudencia que resuelve el fondo del asunto planteado.”

Robustece al razonamiento antes vertido, la jurisprudencia **1a./J. 12/2008**, emitida por la Primera Sala de nuestro máximo Tribunal, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXVII, Abril de 2008, visible a página 39, que a la letra expone:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES. TIENEN ESTA CALIDAD SI SE REFIEREN A CUESTIONES NO ADUCIDAS EN LOS AGRAVIOS DEL RECURSO DE APELACIÓN Y NO SE DEJÓ SIN DEFENSA AL APELANTE.

En atención a los principios dispositivo, de igualdad de las partes y de congruencia que rigen en el proceso civil, y en virtud de que el objetivo del recurso de apelación es que el tribunal de segunda instancia examine la sentencia recurrida en función de los agravios propuestos por el apelante, resulta inconcuso que aquél no debe modificar o ampliar los agravios en beneficio de éste; **de**



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

ahí que si en ellos no se invoca una violación cometida por el a quo, se estimará consentida y quedará convalidada, con la consecuente pérdida del derecho a impugnarla posteriormente, a causa de la preclusión, por lo cual la parte quejosa en el juicio de amparo directo **no debe impugnar una irregularidad consentida tácitamente con anterioridad**. Sin que obste a lo anterior que con el artículo 76 Bis de la Ley de Amparo se haya ampliado la figura de la suplencia de la queja deficiente al especificar las hipótesis en que opera, pues el juicio de garantías sigue rigiéndose por el principio de estricto derecho contenido en el artículo 2o. de dicha Ley, y no es un instrumento de revisión de las sentencias de primera instancia impugnables mediante algún recurso ordinario por el que puedan ser modificadas, revocadas o nulificadas, en acatamiento del artículo 73, fracción XIII, de la Ley de Amparo. Por tanto la falta de expresión de agravios imputable al apelante no actualiza el supuesto de la fracción VI del indicado artículo 76 Bis, que permite a los tribunales federales suplir la deficiencia de los conceptos de violación de la demanda, inclusive en la materia civil, excepto cuando se advierta que contra el quejoso o el particular recurrente ha habido una violación manifiesta de la ley que lo haya dejado sin defensa. En este orden de ideas, se concluye que deben declararse inoperantes los conceptos de violación cuando se refieren a cuestiones no aducidas en los agravios del recurso de apelación si contra el recurrente no existió una violación manifiesta de la ley que lo hubiere dejado sin defensa, sino que voluntariamente o por negligencia no expresó los agravios relativos, cuya circunstancia no es atribuible a la autoridad responsable que pronunció la sentencia de segunda instancia reclamada; de manera que es improcedente examinar los conceptos de violación o conceder el amparo por estimarse que la sentencia que resolvió la apelación es violatoria de garantías sobre una cuestión que de oficio no podía analizar la autoridad responsable, ante la ausencia de agravios.” (sic)

- Lo resaltado es propio.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis de Jurisprudencia número V.2o. J/105, publicada con el rubro Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materia(s): Común, en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación número 81, Septiembre de 1994, visible a página 66, cuyo texto y contenido es el siguiente:

“AGRAVIOS INSUFICIENTES.

Cuando en los agravios aducidos por la recurrente no se precisan argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia, ni se atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustenta el sentido del fallo, se impone confirmarlo en sus términos por la

insuficiencia de los propios agravios.”

IV.- COSTAS.- Las consideraciones expuestas nos han llevado a concluir que los agravios que se hicieron valer por la parte demandada resultaron **infundados** e **insuficientes** para revocar la resolución combatida; por lo que trae como consecuencia que el fallo impugnado debe **CONFIRMARSE** de acuerdo con el artículo 141 fracción VII del Código de Procedimientos civiles para el Estado de Baja California.

En tal virtud, esta resolución constituye no sólo la segunda sentencia adversa al recurrente, sino que, además, es conforme de toda conformidad con la primera de ellas.

Este hecho actualiza la hipótesis normativa contenida en la fracción VII del artículo 141 de aquél ordenamiento procesal, conforme al cual: ***“VII.- En caso de apelación, será condenada en las costas de ambas instancias, sin tener en cuenta la declaración a este respecto formulada en la primera, la parte contra la cual haya recaído dos sentencias adversas siempre que éstas sean conformes de toda conformidad. Cuando no concurren estas circunstancias en la sentencia de segunda instancia se hará la condena en costas con sujeción a las reglas contenidas en este Artículo.”***. En esta guisa, es procedente condenar a la apelante al pago de las costas causadas en ambas instancias que se justifiquen conforme a derecho.-

Por lo expuesto y fundado es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO. - Los argumentos de inconformidad expuestos, son **infundados**, como se ha expuesto a lo largo del presente fallo para determinar, que;



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

SEGUNDO.- Se **CONFIRMA** en el grado de apelación la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha ocho de Febrero de dos mil veinticuatro, dictada por el C. Juez **Tercero** de lo Civil de Primera Instancia del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, en el expediente número **0920/2023**, relativo al juicio **SUMARIO DE ARRENDAMIENTO** promovido [REDACTED] en contra de [REDACTED].

TERCERO.- Se condena al apelante al pago de las costas causadas en ambas instancias que se regulen y justifiquen conforme a derecho.

CUARTO. - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. - Envíese testimonio de ésta resolución al A quo, y devuélvanse los autos a su juzgado de procedencia y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido. -

A S I, lo resolvieron los CC. Magistrados integrantes de la Cuarta Sala del H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado, Licenciados **NELSON ALONSO KIM SALAS, ANA CAROLINA VALENCIA MÁRQUEZ** y **CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA**, siendo Magistrado Ponente el primero de los nombrados, quienes firman ante la C. Licenciada **JANELLY QUINTERO LOZANO**, Secretaria General de Acuerdos Adjunta que autoriza y da fe. –

LIC. NELSON ALONSO KIM SALAS.
Magistrado Ponente.

LIC. ANA CAROLINA VALENCIA MÁRQUEZ
Magistrada.

LIC CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA.
Magistrado

LIC. JANELLY QUINTERO LOZANO.
Secretaria General de Acuerdos Adjunta.