

CUARTA SALA EN MATERIA CIVIL DEL HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE PUEBLA.

TOCA NÚMERO: 232/2019.

JUICIO: ORDINARIO CIVIL DE OTORGAMIENTO POR ESCRITO DE CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL MISMO, DESOCUPACIÓN Y PAGO DE RENTAS.

APELANTES: *** Y *******

PONENTE: JOSÉ MONTIEL RODRÍGUEZ.

En Ciudad Judicial, Puebla, a once de noviembre de dos mil diecinueve.

Vistos, los autos del toca **232/2019**, a la apelación interpuesta por ***** y ***** ** **** ***** , contra la **sentencia definitiva dictada por el Juez Quinto Especializado en Materia Civil del distrito judicial de Puebla, dentro del expediente número **/**/**, correspondiente al *juicio ordinario civil de otorgamiento por escrito de contrato verbal de arrendamiento, terminación, desocupación y pago de rentas*, promovido por las apelantes en contra de ***** **** ***** *****;** y

RESULTANDO

Primero. En el expediente ****/**/**, del índice del Juzgado Quinto Especializado en Materia Civil del distrito judicial de Puebla, el cuatro de marzo de dos mil diecinueve fue dictada sentencia definitiva, con los puntos resolutivos siguientes:

“**PRIMERO.** Esta autoridad fue competente para conocer y fallar en primera instancia del presente asunto.

SEGUNDO. Las actoras **** ** ***** Y ***** ***** no probaron la acción de otorgamiento por escrito de contrato verbal de arrendamiento, desocupación y pago de rentas, que promovieron en contra de la demandada ***** ***** , por los motivos y fundamentos legales expuestos en el cuerpo de esta resolución.

TERCERO. A consecuencia del resolutivo anterior, se absuelve a la demandada ***** **** ***** ***** de todas y cada una de las prestaciones que le reclamaron las actoras ***** ** ***** Y ***** ***** .

CUARTO. Se hace saber a la demandada
***** **** ***** ***** *****
que se estimo ocioso el análisis de su
excepción y defensas sustanciales, ya que no
prosperó la acción que pretendió combatir con
las mismas.

QUINTO. Se condena a las actoras *****
*** ***** ***** ***** ***** *****
***** al pago de gastos y costas generados
por la tramitación del presente juicio, ya que no
obtuvieron sentencia favorable.

SEXTO. Se ordena notificar la presente
resolución de manera domiciliaria las actoras
***** **** ***** ***** ***** ***** *****
***** *****; y, a la demandada *****
***** ***** ***** ***** .

Segundo. Inconformes ***** ***** ***** y
***** **** ***** ***** ***** , interpusieron el recurso
de apelación que originó el toca; y

CONSIDERANDO

I. De conformidad con el artículo 396 del Código de
Procedimientos Civiles, la sentencia de apelación sólo
debe tomar en consideración los agravios expresados.

II. Las apelantes expresaron agravios en los
términos que se desprenden del escrito a cuyo tenor
interpusieron el recurso, que se tienen aquí por
reproducidos en obvio de repeticiones inútiles.

III. Para mayor claridad, conviene pronunciarnos
organizando esta decisión en párrafos:

1. ¿Qué fundó el sentido de la resolución recurrida?

La sentencia apelada *absolvió a los demandados*,
del otorgamiento por escrito de un contrato verbal de
arrendamiento, de la desocupación y pago de rentas.

El Juez *A Quo*, en el considerando *NOVENO*, anotó
que las actoras *no acreditaron la existencia del contrato
verbal de arrendamiento de tres de enero de dos mil once*
(cuyo otorgamiento reclamaron), porque los documentos
que exhibieron solo justifican su contenido, del cual no se
corroboran lo siguiente: 1. El acuerdo de voluntades entre
las actoras como arrendadoras y la demandada como
arrendataria; 2. El uso y disfrute del inmueble que
supuestamente se dio en arrendamiento; 3. El plazo del
arrendamiento; 4. El precio; y, 5. La obligación de la
demandada de pagar en el domicilio de las actoras el
monto de la renta.

Tales circunstancias no fueron corroboradas (tampoco) con las pruebas de declaración de parte sobre hechos propios y ajenos a cargo de la demandada (porque lo único que se obtuvo con el desahogo es que conoce a las actoras), testimonial (fue declarada desierta debido a que los oferentes desistieron del desahogo), las actuaciones judiciales (únicamente comprueban que el procedimiento del juicios se verificó con apego a la Ley) y las presuncionales legales y humanas (que parten de los hechos conocidos consistentes en los expuestos en la demanda, en busca de desconocidos, esto es que sean ciertos los invocados como motivo de la acción).

2. ¿Qué alegan las apelantes?

Del pliego de agravios, aparece que las apelantes, en primer lugar, destacan como violación procesal esto:

El Juez debió admitir la prueba superveniente que ofrecieron (la demanda reconvenicional), no obstante que la acción reconvenicional se sobreseyó. Ello, porque la demanda reconvenicional forma parte de la contestación de la demanda, documento exhibido *antes* de la audiencia de conciliación y no *durante* la misma.

Dicen –las apelantes- que al resolverse el recurso de reclamación que interpusieron contra el desechamiento, el Juez *A Quo* hizo una *incorrecta interpretación del artículo 221 del Código de Procedimientos Civiles*.

Esta prueba es trascendente porque la demandada reconoce que después de la muerte de quien fuera su esposo en dos mil once, ella celebró con las apelantes un contrato verbal de arrendamiento para que continuara viviendo en el inmueble y acepta que se hicieron requerimientos de pago y que decidió pagar la cantidad pactada de mil quinientos pesos sólo por unos meses en dos mil quince y después sólo pagó quinientos pesos por un corto periodo; después dejó de pagar la renta.

3. Opinión de la Sala sobre la cuestión procesal planteada.

Para mayor claridad en la exposición de este tema conviene precisar los antecedentes que le dieron origen.

i. El once de septiembre de dos mil dieciocho, la demandada dio contestación a la demanda y reconvino el otorgamiento de contrato de donación y escritura pública.

ii. El catorce de septiembre se tuvo por contestada la demanda, se admitió a trámite la demanda

reconvencional y se ordenó citar a las demandadas reconvencionales a la audiencia de conciliación procesal.

iii. El ocho de octubre de dos mil dieciocho se llevó a cabo la audiencia de conciliación, a la que no asistió la actora reconvencional y por ello, se declaró el sobreseimiento del juicio de otorgamiento de contrato de donación y escritura pública, en términos del artículo 218 del Código de Procedimientos Civiles.

iv. Por escrito presentado el once de octubre de dos mil dieciocho, la actora ofreció como prueba superveniente la demanda reconvencional.

v. Esta prueba fue desechada por auto de dieciocho de octubre siguiente, *porque no se admitió la demanda reconvencional.*

vi. Inconformes, las actoras promovieron recurso de reclamación.

En la resolución que resuelve el recurso de reclamación el Juez indicó que la causa para no admitir la demanda reconvencional como prueba es el sobreseimiento de ésta. Porque los efectos legales del sobreseimiento son dar por terminada una acción legal sin entrar a su estudio de fondo, sin que lo actuado en la misma pueda producir efecto legal alguno de acuerdo con la aplicación -por analogía- del artículo 221, párrafo segundo, del Código de Procedimientos Civiles.

En la apelación -según se vió- las recurrentes indican que el Juez interpretó de manera incorrecta el artículo 221 del Código de Procedimientos Civiles, ya que de él se observa que no produce efecto alguno dentro del procedimiento lo alegado por las partes en la audiencia de conciliación y en el caso la demanda reconvencional ya se encontraba en autos *antes* de esa audiencia.

Aquí conviene precisar qué es el sobreseimiento y cuáles son sus efectos.

Sobreseimiento es una palabra que *designa una forma de concluir el Juicio anticipadamente sin que se estudie el fondo.* Tiene como efecto que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de presentada la demanda; con ello inutiliza el procedimiento pretendido.

Véase esta tesis, por analogía:

“Época: Octava Época

Registro: 220911

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo IX, Enero de 1992
Materia(s): Común
Tesis:
Página: 259

“SOBRESEIMIENTO, EFECTOS DEL, EN RELACION CON LA SUSPENSION. **La sentencia de sobreseimiento produce el efecto de volver las cosas al estado que tenían antes de que se solicitara el amparo**, y por consiguiente, antes de que se dictara el auto de suspensión; por lo que, una vez que la sentencia de sobreseimiento queda firme, esto es ejecutoriada, se anula automáticamente la suspensión dictada en el amparo, es decir, la suspensión concedida al quejoso pierde todos sus efectos; por tanto, la autoridad responsable queda en libertad para ejecutar el acto reclamado. De esta manera, si la medida cautelar concedida a los quejosos ha quedado sin ningún efecto, en virtud de la sentencia ejecutoriada que sobreseyó en el juicio constitucional, lo procedente es declarar sin materia la queja que gira en torno a la suspensión de los actos reclamados.”

Cuando una persona pretende utilizar el aparato judicial, queda obligada a realizar las acciones necesarias para que el asunto que plantea llegue a una forma de terminación, porque junto con ese asunto, se tramitan otros muchos de otras personas. Entonces, si el demandante no realiza dichas acciones, como ocurre cuando desatiende incluso la citación a la primera audiencia de conciliación procesal, se justifica el sobreseimiento del juicio respectivo, porque el interés general de que todos los asuntos se atiendan y substancien, no puede verse afectado por el interés puramente particular de la persona que decide abandonar el trámite que inició.

El sobreseimiento es una sanción para el actor que abandona su pretensión desde la primera audiencia.

Como se dijo, cuando se declara el sobreseimiento el procedimiento se inutiliza pero sólo para los fines con él pretendidos (es decir, no puede continuarse con la acción propuesta). Sin embargo, esa determinación no tiene como consecuencia que lo actuado deje de existir o que no pueda utilizarse en diverso procedimiento como prueba, siempre que se ofrezca y precise en la forma establecida en la Ley.

En el caso, de las actuaciones se observa que las apelantes ofrecieron la “*Documental Pública consistente en la demanda reconventional*” como prueba superveniente, documento que (dijeron) conocieron en la audiencia de conciliación y que ofrecieron en el tiempo establecido para ello.

*En tales consideraciones, debe admitirse la prueba superveniente consistente en la (dicha) demanda reconvenicional. Y la Sala se debe pronunciar en cuanto a la eficacia probatoria respectiva (no tiene sentido revocar la resolución de reclamación para emitir otra que expresamente admita la prueba y después, mandar que se aprecie esta por el Juez, pues ello es contrario al artículo 17 de la Constitución, que prescribe atender preferentemente el fondo de la cuestión, por encima de los formalismos procesales). Desde luego, partimos de la base de que la demanda reconvenicional presentada **existe en autos (aunque ya no tenga utilidad para el juicio que se intentó) y los hechos afirmados en ella forman prueba plena en contra del que los expresó, según el artículo 246 del Código de Procedimientos Civiles ("Los hechos afirmados por alguna de las partes en escrito o actuación, ante cualquier autoridad jurisdiccional, siempre probarán en su contra, sin que pueda rendir material de convicción en contrario.")**.*

Es necesario definir si en la mencionada demanda reconvenicional existe afirmado algún hecho que pueda probar contra quien la formuló (dicha demanda reconvenicional).

Recordemos que el Juez Natural precisó como argumento toral que con las pruebas aportadas por el actor **no se acreditó el primer elemento de la acción - existencia del contrato verbal de arrendamiento-**, ya que de los documentos exhibidos no se justifica:

1. El acuerdo de voluntades mediante entre las actoras como arrendadoras y la demandada como arrendataria;
2. El uso y disfrute del Inmueble que supuestamente se dio en arrendamiento;
3. El plazo del arrendamiento (del tres de enero de dos mil once, al tres de enero de dos mil doce);
4. El precio (mil quinientos pesos) y
5. La obligación de la demandada de pagar en el domicilio de las actoras, dentro de los primeros diez días de cada mes, el referido monto de la renta.

Veamos si con la prueba superveniente se acredita alguno de los requisitos citados.

Las apelantes señalaron varias cuestiones a partir de ese documento (según ellas):

- a. La demandada reconoce la celebración del contrato verbal de arrendamiento *desde el año dos mil once.*
- b. Se hicieron constantes requerimientos de pago a la demandada y se negó a pagar.
- c. La demandada afirma que decidió pagar la cantidad pactada de mil quinientos pesos ***sólo por unos meses en dos mil quince y posteriormente por un periodo corto de tiempo pagó solo quinientos pesos.***

Es necesario hacer notar que las apelantes reconocen que no se acreditan todas las características del primer elemento de la acción señaladas por el Juez.

Ahora bien, sobre el tema, en la demanda reconventional se lee lo siguiente:

*“... En ese sentido mientras su hermano vivía, la C. *****
*** ***** reconocía la donación, no obstante tan pronto mi cónyuge murió comenzaron las amenazas y hostigamientos para en un primer momento darles recursos económicos.*

Cosa que efectivamente hice a lo largo del (sic) años dos mil quince y dos mil dieciséis, para no tener conflictos: rondando las cantidades mensuales de entre mil quinientos pesos para la mitad del dos mil quince y de quinientos pesos para el restante dos mil quince y tres meses del dos mil dieciséis. Sin embargo, la situación es precaria y me vi en la necesidad de sus pender los aportes económicos que les hacía ...”

Del texto que se transcribió, se observa que la demandada narró que derivado de la muerte de su cónyuge recibió amenazas y hostigamientos para entregar recursos económicos, lo que hizo para no tener conflictos, por la cantidad de mil quinientos pesos en la mitad de dos mil quince y quinientos pesos para el restante de ese año y tres meses de dos mil dieciséis.

Es claro que de la lectura de esos párrafos no se observan las apreciaciones referidas por las apelantes.

Explicamos:

1. La demandada ***no reconoce la celebración del contrato verbal de arrendamiento precisamente indicado por las actoras como fundamento de sus pretensiones.***

en cuestión, si se precisa la *causa de pedir*, pero aún así, si no hay la comparación de un hecho con la premisa normativa correspondiente, para demostrar la ilicitud, no puede sostenerse que los agravios no sean inoperantes.

Véase este precedente:

La Jurisprudencia (V Región) 2o. J/1 (10a.), sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Quinta Región, visible en la página mil seiscientos ochenta y tres, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro veintidós, Tomo III, correspondiente al mes de septiembre de dos mil quince, Registro 2010038, Décima Época:

“CONCEPTOS O AGRAVIOS INOPERANTES. QUÉ DEBE ENTENDERSE POR "RAZONAMIENTO" COMO COMPONENTE DE LA CAUSA DE PEDIR PARA QUE PROCEDA SU ESTUDIO. De acuerdo con la conceptualización que han desarrollado diversos juristas de la doctrina moderna respecto de los elementos de la *causa petendi*, se colige que ésta se compone de un hecho y un razonamiento con el que se explique la ilegalidad aducida. Lo que es acorde con la jurisprudencia 1a./J. 81/2002, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que la causa de pedir no implica que los quejosos o recurrentes pueden limitarse a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues a ellos corresponde (salvo en los supuestos de suplencia de la deficiencia de la queja) exponer, razonadamente, por qué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren; sin embargo, no ha quedado completamente definido qué debe entenderse por razonamiento. Así, conforme a lo que autores destacados han expuesto sobre este último, se establece que un razonamiento jurídico presupone algún problema o cuestión al cual, mediante las distintas formas interpretativas o argumentativas que proporciona la lógica formal, material o pragmática, se alcanza una respuesta a partir de inferencias obtenidas de las premisas o juicios dados (hechos y fundamento). Lo que, trasladado al campo judicial, en específico, a los motivos de inconformidad, *un verdadero razonamiento (independientemente del modelo argumentativo que se utilice), se traduce a la mínima necesidad de explicar por qué o cómo el acto reclamado, o la resolución recurrida se aparta del derecho, a través de la confrontación de las situaciones fácticas concretas frente a la norma aplicable (de modo tal que evidencie la violación), y la propuesta de solución o conclusión sacada de la conexión entre aquellas premisas (hecho y fundamento).* Por consiguiente, en los asuntos que se rigen por el principio de estricto derecho, una alegación que se limita a realizar afirmaciones sin sustento alguno o conclusiones no demostradas, no puede considerarse un verdadero razonamiento y, por ende, debe calificarse como inoperante; sin que sea dable entrar a su estudio so pretexto de la causa de pedir, ya que ésta se conforma de la expresión de un hecho concreto y un razonamiento, entendido por éste, cualquiera que sea el método argumentativo, la exposición en la que el quejoso o

recurrente realice la comparación del hecho frente al fundamento correspondiente y su conclusión, deducida del enlace entre uno y otro, de modo que evidencie que el acto reclamado o la resolución que recurre resulta ilegal; pues de lo contrario, de analizar alguna aseveración que no satisfaga esas exigencias, se estaría resolviendo a partir de argumentos no esbozados, lo que se traduciría en una verdadera suplencia de la queja en asuntos en los que dicha figura está vedada”.

Según lo anotamos más arriba, el sentido de la sentencia recurrida está dado por lo siguiente (reitera la Sala, el *parágrafo* 1):

El Juez *A Quo*, en el considerando *NOVENO*, anotó que las actoras *no acreditaron la existencia del contrato verbal de arrendamiento de tres de enero de dos mil once* (cuyo otorgamiento reclamaron), porque ***los documentos que exhibieron solo justifican su contenido, del cual no se corrobora lo siguiente: 1. El acuerdo de voluntades entre las actoras como arrendadoras y la demandada como arrendataria; 2. El uso y disfrute del inmueble que supuestamente se dio en arrendamiento; 3. El plazo del arrendamiento; 4. El precio; y, 5. La obligación de la demandada de pagar en el domicilio de las actoras el monto de la renta.***

Tales circunstancias no fueron corroboradas (tampoco) con las pruebas de declaración de parte sobre hechos propios y ajenos a cargo de la demandada (porque lo único que se obtuvo con el desahogo es que conoce a las actoras), testimonial (fue declarada desierta debido a que los oferentes desistieron del desahogo), las actuaciones judiciales (únicamente comprueban que el procedimiento del juicios se verificó con apego a la Ley) y las presuncionales legales y humanas (que parten de los hechos conocidos consistentes en los expuestos en la demanda, en busca de desconocidos, esto es que sean ciertos los invocados como motivo de la acción).

Ninguna de estas consideraciones es debatida por las apelantes, a más de que no precisan cómo las fuentes de prueba de que discuten (en el *parágrafo* 4) corroboran los elementos que señaló el Juez para tener por acreditado el primer elemento de la acción.

Las apelantes no explican por qué (o cómo) los elementos del contrato aducido (como fundamento de las pretensiones) sí se justifican con los documentos (por el contenido de estos), o se corroboran con la declaración de partes a cargo de la demandada, la testimonial (aunque se

haya declarado desierta), las actuaciones judiciales o las presunciones.

Por otro lado, los hechos de que (según las apelantes) la acción derive del documento con que comprobaron la nuda propiedad y el usufructo del inmueble relacionado con el asunto (y por eso tengan *personalidad*), la demandada se *contradiga* en la declaración de partes (porque dicen que en la demanda reconventional reconoce pagar, incluso la misma cantidad señalada en la demanda), la carta atribuida a la demandada corrobore las negativas de pagar renta y de conciliar, en la declaración de parte de hechos propios y ajenos a cargo de las actoras la pregunta cuarta sea *insidiosa* (porque no es materia del juicio saber si el local denominado "*****", es el único medio de subsistencia de la demandada) y el Juez omita darle importancia a lo que respondió en la pregunta quinta cuando informa que la demandada no ha usado el bien de forma continua e ininterrumpida porque cierra el local y presume que tiene otra fuente de ingresos (la circunstancia de que la declarante dijo que en dos mil once celebraron las actoras un contrato de arrendamiento verbal con la demandada, no puede hacer prueba a su favor, porque *el testimonio de parte sólo prueba en lo que perjudica al declarante*. El artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles, prescribe: "*La declaración de hechos propios o ajenos sólo produce efectos en lo que perjudican al que la hace y no en lo que le favorece*"), o la codemandante, en el testimonio a su parte, informara que la demandada vivió en el inmueble materia de la litis desde mil novecientos noventa y cuatro pero fue porque le prestaron el inmueble y una vez que falleció su cónyuge (hermano de la actora) *acordaron un precio cierto para habitar el inmueble*, el contrato de luz ofrecido por la demandada no justifique ningún derecho sobre el bien inmueble materia de la Litis, y, las Actas de Matrimonio (de la demandada) y Nacimiento (de los hijos de la demandada) y RFC del esposo de la demanda comprueben circunstancias diversas a la Litis, no apuntan -ninguno- a la demostración del elemento de la acción que el Juez estimó que no se comprobó (la celebración del contrato de arrendamiento, *con todas sus condiciones*).

Las afirmaciones de las apelantes no permiten a la Sala considerar que haya sido ilegal la conclusión del Juez Natural.

Ninguna de aquellas manifestaciones es un razonamiento, en los términos descritos más arriba: en ninguna se realiza la fijación de una norma y se comparan

los argumentos del Juez *A Quo* que fundaron el sentido de la resolución, para demostrar que -a partir de esa comparación- resultan ilegales.

6. Última cuestión.

El Juez desechó de manera indebida las fotografías ofrecidas como pruebas. Documentales con que se corrobora que la demandada ocupa el inmueble materia de la Litis, que las actoras viven en situación de precariedad, por no recibir las pensiones rentísticas y que la demandada lo utiliza porque existe un contrato verbal de arrendamiento (conclusión a la que se llega dentro del *razonamiento lógico jurídico*). Es incorrecto que el Juez deseche las pruebas con una tesis que no corresponde al distrito judicial del Estado de Puebla.

7. Opinión de la Sala.

El Juez *A Quo*, le negó valor probatorio a las fotografías, en términos de los artículos 323, 324 y 337 del Código de Procedimientos Civiles, porque fueron elaboradas unilateralmente por las oferentes y por ende *se encuentran sujetos a prueba* (sic), por lo cual no es viable que constituyan convicción.

La cuestión de la unilateralidad aducida por el Juez, tampoco es controvertida por las apelantes, que se limitan a asegurar que demuestran (las fotografías mismas) que la demandada ocupa el inmueble materia de la Litis y que las actoras viven en situación de precariedad. En ese sentido, se presenta nuevamente el defecto de la inoperancia, debido a la *asincronía* que existe entre la razón por la que el Juez denegó valor a la prueba en cuestión y los hipotéticos argumentos de las recurrentes.

Esto sin perjuicio de que la Sala considera que la circunstancia de que se pruebe, por un lado, que el inmueble pertenece a las actoras (a una la nuda propiedad y a otra el usufructo vitalicio) y, por otro, que ese inmueble lo ocupa la demandada, no permite concluir válidamente (porque la conclusión no se sigue de las premisas) que existe un contrato de arrendamiento entre unas y la otra, menos, en los términos y con las condiciones alegadas en la demanda, que quedaron sujetos a la prueba, por parte de quienes afirmaron aquel contrato.

Y no es exacto que el Juez *A Quo* haya obrado ilegalmente, al fundar su decisión –entre otros- en un precedente federal que no corresponde al circuito. Es

cierto que las tesis aisladas no son obligatorias como la jurisprudencia, como lo indica el artículo 217 de la Ley de Amparo; pero las tesis aisladas pueden servir válidamente para orientar la decisión de los jueces, en los casos en los que se actualicen los supuestos mencionados en las mismas, como lo explica la jurisprudencia 2a./J. 195/2016 (10a.), sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página setecientos setenta y ocho de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro treinta y ocho, Tomo I, correspondiente al mes de enero de dos mil diecisiete, Décima Época:

“TESIS AISLADAS. LAS EMITIDAS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN TIENEN CARÁCTER ORIENTADOR, NO GENERAN DERECHOS NI SON SUSCEPTIBLES DEL EJERCICIO DE IRRETROACTIVIDAD. Del análisis integral y sistemático de los artículos 94 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 215, 217, 218, primer párrafo, 222 al 226 y 228 de la Ley de Amparo, se desprende que de manera expresa se concede carácter obligatorio a la jurisprudencia, particularidad que no comparte con las tesis aisladas que se generan en los fallos de los órganos terminales del Poder Judicial de la Federación. Atento a lo anterior, los criterios que aún no integran jurisprudencia no pueden invocarse como un derecho adquirido por las partes y, por tanto, sujeto al principio de no aplicación retroactiva en su perjuicio. Congruente con ello, a falta de jurisprudencia definida sobre un tema determinado y cuando exista un criterio aislado o precedente aplicable para la solución de un caso concreto, debido al carácter orientador que esta Superioridad les ha conferido y el principio de seguridad jurídica, es dable mas no obligatorio que los órganos jerárquicamente inferiores lo atiendan en sus resoluciones, mediante la cita de las consideraciones que las soportan y, en su caso, de la tesis correspondiente y de existir más de uno, puede el juzgador utilizar el que según su albedrío resulte correcto como parte del ejercicio común de su función jurisdiccional.”

8. Sentido del fallo/costas.

La sentencia alzada se debe confirmar. Además, las apelantes deben ser condenadas en costas del recurso, porque en él no obtienen sentencia favorable y a tenor del artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y fundado se resuelve:

Primero. Se confirma la sentencia alzada;

Segundo. Se condena a las apelantes al pago de las costas de apelación; y

Tercero. En su oportunidad, con testimonio de esta resolución, devuélvase los autos al Juzgado de origen y archívese el toca como concluido.

Notifíquese a las partes como corresponda.

Así por unanimidad de votos lo resolvieron los Magistrados **Jared Albino Soriano Hernández, José Montiel Rodríguez** y **Elier Martínez Ayuso**, que integran la Cuarta Sala en Materia Civil del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, actuando como ponente el segundo de los nombrados y firman ante la secretaria de acuerdos **Montserrat Nuñez Cerrillo**, que autoriza y da fe.

T-232/2019