

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

TOCA NÚMERO: 238/2019.

JUICIO: DESOCUPACIÓN POR TERMINACIÓN DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y PAGO DE
RENTAS.

APELANTE: **. ***** ***** *****.

PONENTE: JOSÉ MONTIEL RODRÍGUEZ.

En Ciudad Judicial, Puebla, a ocho de julio de dos mil diecinueve.

Vistos, los autos del toca 238/2019, a la apelación interpuesta por **. ***** ***** ***** , por su propio derecho, contra la sentencia definitiva de fecha diez de diciembre de dos mil dieciocho, dictada por el Juez Tercero Especializado en Materia Civil del distrito judicial de Puebla, en el expediente número ****/****, relativo al *juicio de desocupación por terminación de contrato de arrendamiento y pago de rentas*, promovido por ***** ***** ***** o ***** ***** ***** y ***** , en contra de **. ***** ***** *****; y

RESULTANDO

Primero. En el expediente ****/****, del índice del Juzgado Tercero Especializado en Materia Civil del distrito judicial de Puebla, el diez de diciembre de dos mil dieciocho fue dictada sentencia definitiva con los siguientes puntos resolutivos:

“...PRIMERO.- Esta autoridad, ha sido competente para conocer y fallar del presente juicio ordinario civil.

SEGUNDO.- Se declara terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre las partes en pugna, el quince de mayo de dos mil diecisiete, en tal virtud, se condena a **. ***** ***** en su carácter de arrendataria a desocupar y entregar a favor de ***** y/o ***** Y ***** en su carácter arrendador, el DEPARTAMENTO UBICADO EN ***** NÚMERO ***** EN LA CIUDAD DE PUEBLA, dentro del término de tres días siguientes a aquel en que cause ejecutoria la presente sentencia, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo será decretado su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública.

TERCERO. Se condena a la demandada *** ***** en su carácter de arrendataria, a pagar a favor de ***** y/o ***** en su carácter de arrendador, las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas a partir del mes de febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil diecisiete, más las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado a razón cada una de ellas de TRES MIL QUINIENTOS PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, cuya cuantificación será materia de liquidación de sentencia que al respecto se formule.

CUARTO. Se absuelve la parte demandada *** ***** en su carácter de arrendataria al pago de los intereses moratorios por las consideraciones expuestas en el considerando que guía este punto resolutivo.

QUINTO. Se condena a la parte demandada *** ***** en su carácter de arrendataria a entregar a favor de la parte actora el finiquito de la energía eléctrica respecto de la localidad arrendada por las consideraciones expuesta (sic) en el considerando que guía este punto resolutivo.

SEXTO. Finalmente se absuelve a la parte demandada ** ***** respecto del pago de los daños causados intencionalmente o por negligencia y en general de los daños que se puedan atribuir al resultado del uso normal que se ocasionaron al inmueble arrendado...”

Segundo. Inconforme **. ***** ***** ***** ,
interpuso el recurso de apelación que originó el toca; y

CONSIDERANDO

I. De conformidad con los artículos 396 y 397 del Código de Procedimientos Civiles, la sentencia que se pronuncia sólo deberá tomar en consideración los agravios aducidos por la apelante.

II. La apelante expresó agravios en los términos que se desprenden del escrito a cuyo tenor interpuso el recurso, que se tienen aquí por reproducidos, en obvio de repeticiones inútiles.

III. La Sala conviene en expedirse en los siguientes términos:

1. ¿Qué determinó el sentido de la sentencia apelada?

La sentencia declaró *terminado el contrato de arrendamiento base de la acción, condenó* a la demandada al pago de las pensiones rentísticas adeudadas, a entregar el bien de la causa, así como el recibo finiquito de servicios (energía eléctrica) y la *absolvió* del pago de intereses moratorios y de daños causados al citado bien.

La razón que determinó el sentido del fallo es esta: *El actor justificó los elementos de la acción intentada: la celebración del contrato de arrendamiento (primer elemento), que haya sido por un tiempo determinado (segundo elemento) y que dicho lapso haya concluido (tercer elemento).*

Aunado a que *la parte demandada no cumplió con la obligación de pago de pensiones rentísticas derivada de ese contrato.*

Pues aun cuando la demandada (misma) se excepcionó en el sentido de que: *a) el nombre del arrendador asentado en el contrato está incompleto, porque se omitió adicionar –en alguna cláusula del documento- el nombre ***** y *****; y b) exhibió veintitrés recibos de pago tendentes a justificar no sólo las rentas adeudadas, sino las generadas al mes de marzo de dos mil dieciocho.*

Esas manifestaciones, a criterio del Juez, no fueron suficientes para destruir la acción, *dado que respecto al primero, el hecho de que no se haya colocado el segundo nombre del arrendador en alguna cláusula del contrato (como lo sostuvo la inconforme) no implica que ***** y ***** sean personas diversas, a más de que ello no tiene importancia, y por lo que hace a lo segundo, los recibos ofrecidos por la aquí apelante, carecieron de valor en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles, porque al ser de naturaleza privada, su perfeccionamiento no está condicionado a la objeción que haga su contrario, sino a los medios de prueba que la propia oferente ofrezca para conferirles valor probatorio.*

Así lo escribió el Juez Natural, en la sentencia:

“... en relación al primero de los elementos de la acción deducida consistentes (sic) en la existencia del contrato traslativo de uso se encuentra demostrado al

*tenor del contrato de arrendamiento de quince de mayo de dos mil dieciséis, celebrado entre ***** ***** ***** Y/O ***** ***** ***** Y ******, en su carácter de arrendadora (sic) y **. ***** ***** ***** en su carácter de arrendataria, respecto de UN DEPARTAMENTO (...) de un término forzoso de doce meses, conviniendo como renta mensual la cantidad de TRES MIL QUINIENTOS PESOS, CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, pagaderos a más tardar el día quince de cada mes en los términos del contrato de arrendamiento; documental privada de la que se le asignó valor probatorio pleno...”

“... Respecto al segundo y tercero de los elementos de la acción deducida, relativa a que se haya establecido por un determinado tiempo y que dicho lapso haya concluido, se encuentra acreditado (sic) en autos al tenor del documento base de la acción, se justifica con el contrato de arrendamiento de quince de mayo de dos mil dieciséis, que de conformidad con la cláusula tercera el lapso de arrendamiento lo fue por doce meses, es indudable que, a la fecha el acto jurídico que se analiza venció el catorce de mayo de dos mil diecisiete...”

“... respecto al nombre del arrendador, no tiene importancia que en el contrato fundatorio se haya plasmado incompleto su nombre, pues es bien cierto que el nombre es un elemento de identificación, no obstante cuando el nombre propio o de pila se integre por mas (sic) de un nombre, existe una alta posibilidad de que sea señalado en forma incompleta... no puede... ser tratada con un formalismo que lleve al extremo de sostener que se trata de sujetos distintos...”

*“... veintitrés recibos de dinero a nombre de **. ***** ***** ***** , por la cantidad de tres mil quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional... no obstante de haber sido objetado, dicha documental al ser una prueba de naturaleza privada, el oferente del documento tuvo que procurar el perfeccionamiento de la misma, ofreciendo los medios probatorios pertinentes, pues dicho documento no está condicionado a que la contraparte lo objete sino a que la oferente lo revierta de pleno valor probatorio, por lo que no se le concede valor probatorio pleno, con base en lo dispuesto por el artículo 337 del código adjetivo civil en el Estado...”*

2. ¿Qué alega la recurrente?

La Sala examina dos cuestiones: la *primera*, consiste en caso de los documentos privados provenientes de las partes, definir si toca al que los ofrece perfeccionarlos o a su contrario justificar las objeciones, y la *segunda*, se presenta al final, por las razones que se verán claras a medida que se avance el análisis.

3. La primera cuestión.

El Juez de origen dictó una sentencia incongruente, porque sin atender las excepciones ni los medios probatorios que ofreció, declaró de forma ilegal probada la acción de terminación de contrato de arrendamiento y pago de rentas.

Esa ilegalidad deriva del hecho en que *si el actor de forma dolosa únicamente alegó que la firma inserta en los*

recibos de dinero—que la apelante exhibió para justificar el pago- *no era suya y sólo por esa razón eran documentos falsos, debió entonces demostrarlo con prueba idónea (pericial en grafoscopía).*

Pues no es suficiente (según la recurrente) que el propio Juzgador, la obligue a perfeccionar ese medio de prueba *–recibos-* cuando el que está obligado a justificar que no es su firma, es el actor, ya que no basta sólo negarlo, sino que se requieren de *conocimientos especiales que no son propios de los Jueces*, pero de los expertos en la materia. *La falta de un dictamen pericial, sólo es reprochable a la parte actora, quien en el caso, objetó las firmas que aparecen en los recibos y no a la demandada, ya que aquel debió justificar su objeción.*

4. Opinión de la Sala, al respecto.

De los párrafos anteriores (1 y 3) puede verse que la cuestión a resolver aquí, es *a quién corresponde la carga de probar sus asertos, en el caso de documentos privados, provenientes de las partes, ofrecidos como prueba.* El Juez Natural sostuvo al decidir, que *al oferente de esos documentos atañe su perfeccionamiento, "... pues dicho(s) documento(s) no está(n) condicionado(s) a que la contraparte lo(s) objete sino a que la oferente lo(s) revierta de pleno valor probatorio...* " Por otro lado, la apelante asegura que *si su contraria objetó los documentos (al señalarlos falsos), entonces a ella correspondió justificar su objeción, a través de la prueba pericial.*

El artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles, es así:

"Los documentos privados provenientes de las partes, harán prueba plena cuando no fueren objetados, cuando no se pruebe la objeción o cuando fueren legalmente reconocidos."

Contempla tres supuestos en los que un documento privado proveniente de las partes hace prueba plena: cuando no es objetado, cuando (habiendo sido objetado) no se pruebe la objeción o cuando fuere legalmente reconocido.

Entonces, hablando del segundo supuesto (el documento objetado, respecto del que no se probó la objeción), la formulación deja claro que para que no merezca valor de convicción pleno el documento privado proveniente de una de las partes, que la otra lleva al pleito, *es necesario que se objete y que la objeción se pruebe. La carga tanto de objetar, cuanto de probar la base de la objeción, indudablemente corresponde al que realiza la objeción.* Esto lo confirman dos cosas: una, el que presenta el documento está bajo una *presunción de buena fé* y, entonces, la carga de probar contra el documento, atañe a la contraria, a su vez perjudicada por la presunción de buena fé; y, dos, el propio sistema del Código de Procedimientos Civiles presenta reglas a observar por las partes, que implican que al que perjudique un documento presentado en juicio, le concierne objetarlo y probar la objeción; es el caso del artículo 275, de este tenor:

"Los documentos privados, podrán ser objetados tanto en su contenido como en su firma y quien así lo

haga, deberá manifestar expresamente la parte que objeta, la causa en que se funda, la que a su vez deberá probar."

Aquí, el actor demandó la desocupación por terminación de contrato de arrendamiento y pago de rentas, respecto del departamento ubicado en *****
***** ** ***** ***** ***** ** ***** *****
***** *_***** ** , **** ***** *****
en la ciudad de Puebla. El propio demandante, exhibió en original, un *contrato privado* de arrendamiento de fecha quince de mayo de dos mil dieciséis, del cual se aprecia que como precio de la renta se pactaron *tres mil quinientos pesos*, pagaderos los días quince de cada mes. Ello, como se advierte de la *cláusula segunda*.

"SEGUNDA.- El valor de la renta mensual es de \$3,500.00 Tres mil quinientos pesos que pagará el inquilino precisamente y sin excusa ni pretexto alguno el día 15 de c/mes en moneda nacional."

La arrendataria (aquí recurrente) *a fin de justificar el cumplimiento de su obligación de pago*, al contestar la demanda *exhibió veintitrés recibos o comprobantes de pago*.

Tales documentos aún cuando fueron objetados de falsos por el actor en cuanto a la firma que los calza (ver página 49 del expediente principal: *"...vengo a objetar las pruebas de la parte demandada... consistentes en los supuestos recibos suscritos por el hoy actor *****
***** ***** y/o ***** ***** Y ******, en virtud de que de su literalidad se aprecia que fueron manipulados por persona diferente

tachándolos de falsos...”), esa objeción no se demostró, ya que el demandante ofreció la pericial en caligrafía, grafoscopia y documentoscopia, pero fue desechada en auto de fecha doce de junio de dos mil dieciocho, por no cumplir con los requisitos que prevé el artículo 287 del Código de Procedimientos Civiles, en específico, porque el experto designado no manifestó que aceptaba comparecer a la audiencia de juicio a presentar su dictamen y ser interrogado si resultare necesario.

Luego, al no existir material probatorio idóneo (dictamen pericial) que determinara la falsedad alegada, es evidente que esos documentos tienen pleno valor probatorio, pues -se reitera-, al provenir de las partes no se acreditó la objeción y son suficientes -además- para justificar el pago de las rentas a que se refieren.

De los mismos se desprenden datos que corroboran que fueron *expedidos a favor de la demandada ****. ***** ******, por *concepto de renta del departamento ***** ***, del ****** ***, de la ****** ***** de ***** número ***** ***** ******, ****** ******, por un monto de *tres mil quinientos pesos*, lo que permite vincularlos (a esos recibos) con el contrato de arrendamiento base de la acción.

Para así establecerlo, es preciso destacar que los reseñados veintitrés recibos, que en su conjunto, amparan la cantidad de ochenta mil quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional, y se refieren a las mensualidades de mayo a diciembre de dos mil dieciséis, de enero a diciembre dos mil diecisiete y de enero a

marzo de dos mil dieciocho. Se extendieron en este concepto (textual):

"RECIBO DE DINERO

RECIBI (MOS) DE: SRA. ** ***** ***** *****

LA CANTIDAD DE: 3,500.- (TRES MIL QUINIENTOS PESOS).

CONCEPTO

RENTA DEL DPTO *****

***** PUEBLA.

Pago hecho en efectivo cheque

AUTORIZO FECHA RECIBI DE CONFORMIDAD

23-11-2016 FIRMA LEGIBLE "

Y si recordamos del *proemio* y la *cláusula segunda* del arrendamiento en cuestión, se pactó:

"CONTRATO de Arrendamiento celebrado entre _____ señor (a) ***** como propietario (a) de la casa número **** * de esta Ciudad y _____ señor (a) ***** como inquilino (a) de la mencionada casa al tenor de las siguientes:

C L A U S U L A S:

(...) SEGUNDA.- El valor de la renta mensual es de \$3,500.00 Tres mil quinientos pesos que pagará el inquilino precisamente y sin excusa ni pretexto alguno el día 15 de c/mes en moneda nacional..."

Datos que coinciden con lo anotado en los recibos en comento, desde luego, en la cantidad, ubicación del inmueble arrendado, temporalidad y nombre de la arrendataria, *lo que permite deducir que aquellos fueron expedidos con motivo de la celebración del mencionado arrendamiento.*

Los veintitrés recibos de pago adjuntos a la contestación de demanda, sí acreditan el pago de las rentas a que se refieren, porque el perjudicado de su existencia no comprobó las razones de sus objeciones.

En este contexto, la Sala, con fundamento en el artículo 400, fracción III, del Código de Procedimientos

Civiles, conviene en *modificar* el punto **TERCERO** del fallo, de la reclamada, para quedar:

“... **TERCERO**. Se condena a la demandada ** ***** en su carácter de arrendataria, a pagar a favor de ***** y/o ***** Y ***** en su carácter de arrendador, las pensiones rentísticas adeudadas y no pagadas a partir del mes de febrero de dos mil diecisiete, más las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado a razón cada una de ellas de TRES MIL QUINIENTOS PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL.

Pagos que deberán cuantificarse en liquidación de sentencia, considerando los recibos que la propia demandada exhibió con su contestación respecto a los meses y cifras que en ellos refieren...”

5. La segunda cuestión.

En este apartado, conviene precisar que la inconforme también presentó una serie de *manifestaciones genéricas*, bajo los rubros *antecedentes*, *violaciones procesales*, *sustanciales* y *de fondo*, que *no tienen la calidad de agravio* y que aquí se transcriben:

“... que su Señoría Juez Tercero especializado (sic) en materia (sic) Civil del Distrito Judicial de la Ciudad de Puebla., (sic) dentro del expediente ****/****, debió constreñirse a resolver la excepción intentada por esta disconforme y las excepciones opuestas por la demandada; Esto (sic) es, de ninguna forma su señoría podría resolver la controversia adoptando acciones NO intentadas y excepciones NO ejercitadas, pues ello traería como consecuencia una incertidumbre jurídica, vulnerando “El principio de congruencia en una sentencia”... misma que consiste en que debe dictarse en concordancia CON LO RECLAMADO EN LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN. Por ende, existe incongruencia en la resolución...”

“...**SUPONIENDO SIN CONCEDER** que el contrato de arrendamiento base o fundatorio de acción tiene fecha de expedición el 15, quince de mayo de 2016, dos mil dieciséis el juez de primer grado no advirtió que la radicación del expediente natural lo es con fecha 14, catorce de diciembre del año dos mil diecisiete, es decir, superando los doce meses a los que se

supone fue pactado el descrito contrato, PUES EL VENCIMIENTO DE ESTE ÚLTIMO DEBIÓ ser el 14, catorce de mayo de dos mil diecisiete. Surgiendo para tal efecto la figura de la TÁCITA RECONDUCCIÓN”

“... Ya que se está bajo el supuesto que se produce automáticamente cuando, habiendo transcurrido el plazo pactado (Doce meses) por las partes obligatorio EX LEGE,... ninguna de las partes ha requerido a la otra su voluntad de no continuar en el contrato locativo y el arrendatario permanece disfrutando de la cosa objeto del arriendo durante quince días con aquiescencia del arrendador.... Es decir, la solicitud de desocupación ante la autoridad judicial, ha sido ejercitado por la parte actora de forma extemporánea...”

“...que la A Quo de origen regula la ley a su antojo ya que, como obra en actuaciones, el A Quo, sin embargo esa falta de fundamentación aterriza a frenar la impartición de justicia a la que alude el arábigo 17 de la Constitución General de la República.

“...Así las cosas, el proceder del A Quo, arroja incertidumbre jurídica a la litis, pervirtiendo la misma al libremente trastocar los términos que la ley establece, siendo que... en nuestro sistema judicial no es el arbitrio del juzgador el que regula el procedimiento...”

“...de ninguna manera resulta legal, el C Juez natural podrá dar valor probatorio a dos dictámenes periciales, sin que exista una firma autógrafa se (sic) decir de carácter original... por lo que se colige que es violatorio, incongruente y falto de motivación y fundamentación, el fallo que resuelve su Señoría, que además, no interpreta la ley conforme a derecho y de acuerdo a una hermenéutica jurídica...”

“...no es jurídicamente factible que en un fallo se tomen en cuenta hechos, acciones y excepciones que no fueron alegados oportunamente por las partes, ya que esa deficiencia no puede legalmente ser suplida por la autoridad de primer grado, como es el presente caso...”

“...Se viola en mi perjuicio el “Principio de Adquisición Procesal”, habida cuenta que este es deber de los Juzgadores y requiere un contrapeso. Si los Juzgadores están obligados a resolver todos los conflictos que conozcan de acuerdo con las normas del ordenamiento jurídico, éste debe dotar a aquellos con las herramientas necesarias para ello...”

Las manifestaciones en cuestión no constituyen propiamente *expresión de agravio*, porque en la apelación civil la palabra *agravio* designa un argumento, sobre

circunstancias de hecho o de derecho, que tiende a poner de manifiesto una infracción legal, destruyendo todos los diversos en que se sustenta el sentido de la resolución reclamada.

En tanto argumento, *cuando las premisas que lo componen son manifestaciones genéricas de inconformidad que no atacan el fallo impugnado, ni exponen argumentos concretos para demostrar su ilegalidad, presentan un defecto.* En esa hipótesis, son *inoperantes.*

Puede verse la jurisprudencia VI.2o. J/44, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en la página seiscientos sesenta y cuatro, Tomo V, Segunda Parte-2, enero a junio de mil novecientos noventa, Octava Época del Semanario Judicial de la Federación, del rubro y texto:

“AGRAVIOS, NO LO SON LAS MANIFESTACIONES DE INCONFORMIDAD CON EL FALLO IMPUGNADO, NI LA SIMPLE INVOCACIÓN DE PRECEPTOS LEGALES QUE SE ESTIMAN VIOLADOS. *Las simples manifestaciones vagas e imprecisas de inconformidad con el sentido de la sentencia recurrida, no pueden considerarse como agravios si no atacan los fundamentos vertidos en el fallo impugnado, ni exponen argumentos jurídicos concretos para demostrar por qué los preceptos invocados son violatorios de garantías; si no que es necesario precisar qué razonamientos del a quo se estiman incorrectos, en qué consistió la violación aducida, y los argumentos lógicos y jurídicos tendientes a demostrar la ilegalidad de las consideraciones de la sentencia.*”

6. Sentido del fallo/costas.

Finalmente, como la recurrida se *modificó* y dado que no se condenó en primera instancia a costas,

tampoco procede la condena en apelación, a tenor del artículo 421 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

Primero. Para quedar en los términos que aparecen de la parte considerativa de esta ejecutoria, se *modifica* la sentencia recurrida;

Segundo. No procede condenación en costas en la apelación; y

Tercero. Con testimonio de esta resolución, envíense los autos al Juzgado de su origen y archívese el toca, como asunto 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 Núñez Cerrillo**, que autoriza y da fe.