

HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL  
ESTADO DE PUEBLA.

TOCA NÚMERO: 438/2018.

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

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

PONENTE: MAGISTRADO JOSÉ MONTIEL  
RODRÍGUEZ.

En Ciudad Judicial, Puebla, a veinticinco de marzo  
de dos mil diecinueve.

*Vistos*, los autos del toca 438/2018, a la apelación  
interpuesta por \*\*\*\*\*, contra  
la sentencia de siete de junio de dos mil dieciocho, dictada  
por el Juez de lo Civil del distrito judicial de  
Tlatlauquitepec, en el expediente \*\*\*\*\*, correspondiente  
al juicio ordinario civil de desocupación por terminación de  
contrato de arrendamiento y pago de rentas, promovido  
por \*\*\*\*\*, contra la apelante; y

### RESULTANDO

**PRIMERO.** En el expediente \*\*\*\*\*, del índice del  
Juzgado de lo Civil del distrito judicial de Tlatlauquitepec,  
el siete de junio de dos mil dieciocho fue dictada sentencia  
definitiva al tenor de los puntos resolutivos siguientes:

“... **PRIMERO.** Esta autoridad ha sido  
competente para conocer y fallar del presente  
juicio ordinario civil de desocupación por  
terminación de contrato de arrendamiento y  
pago de Rentas (sic).

**SEGUNDO.** Por los motivos vertidos en la  
parte considerativa de esta resolución, se

declara probada la acción de terminación de contrato de arrendamiento promovida por \*\*\*\*\* , la demandada no justificó sus excepciones.

**TERCERO.** En términos del considerando cuarto rector de este fallo, se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre \*\*\*\*\* , como arrendador y \*\*\*\*\* como arrendataria; respecto de la totalidad de la superficie construida en la planta baja del inmueble identificado como \*\* \*\*\*\* , ubicado en \*\* \*\*\*\* , también identificado como \*\*\* \*\*\*\* , por haberse cumplido el plazo de su duración pactado por los contratantes.

**CUARTO.** No ha lugar a declarar la desocupación y entrega del inmueble arrendado, toda vez que ello fue decretado en interlocutoria de fecha veinticinco de abril de dos mil dieciocho en el incidente de lanzamiento promovido por la apoderada del actor; resolución que no fue combatida por la parte demandada.

**QUINTO.** Se condena a la demandada al pago de las rentas adeudadas correspondientes a los meses de junio, julio, agosto y septiembre de dos mil diecisiete y las que se siguieron causando hasta la total desocupación del inmueble arrendado cada una a razón de CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, previo descuento de la cantidad de

siete mil doscientos pesos cero centavos,  
moneda nacional ofrecido el catorce de  
diciembre de dos mil catorce por la demandada  
\*\*\*\*\* (sic).

**SEXTO.** Atento a que la parte demandada  
no obtuvo sentencia favorable, se le condena al  
pago de costas ocasionados con la tramitación  
del presente juicio, previa su justificación y  
regulación...”

**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.* Para mayor claridad, la Sala organiza la  
resolución de la apelación en párrafos, de la siguiente  
manera:

#### ***1. ¿Qué determina el sentido de la sentencia reclamada?***

La sentencia, como se advierte de la transcripción  
de su *fallo* (o *puntos resolutivos*) hecha más arriba,  
declaró terminado el contrato de arrendamiento entre las  
partes por haberse cumplido el plazo convenido y  
condenó a la demandada al pago de las rentas a razón de

lo pactado, previo descuento de la cantidad ofrecida en autos.

(No ordenó la desocupación de la localidad arrendada, porque ello se decretó en la interlocutoria de lanzamiento, que no fue combatida.)

El sentido de la resolución está dado, porque en el *CONSIDERANDO IV*, el Juez Natural, a partir del *contrato* exhibido con la demanda, consideró que se celebró arrendamiento por la partes, del inmueble relacionado con el sumario, a cambio de una renta de cuatro mil doscientos pesos mensuales, por un plazo de cinco años, que habían transcurrido a la fecha de la demanda.

Además, porque habiendo correspondido a la demandada la prueba del pago de las rentas reclamadas, no comprobó haberlas pagado o su defensa en el sentido de que pactó con el actor realizar mejoras al inmueble que serían tomadas en cuenta como pago de las rentas.

El Juez desestimó la excepción de que la inquilina no tenía conocimiento que hubiera firmado el contrato de arrendamiento, en calidad de arrendatario. Dijo -el Juez- que tales manifestaciones son contradictorias con lo dicho por la demandada en la excepción "*la acción y de derecho*", donde aceptó la relación contractual, afirmación que hace prueba plena e impide se rinda prueba en contrario.

En contra, la apelante discurre en torno a diversas cuestiones, que se ordenan y abordan como sigue:

***2. En lo alegado por la apelante, hay cuestiones inoperantes, por ser reiteraciones de las excepciones que***

*opuso y fueron motivo de pronunciamiento en la sentencia (pronunciamiento que no se controvierte).*

En los procedimientos civiles, la palabra *agravio* designa un *argumento sobre circunstancias de hecho o de derecho, que tiende a poner de manifiesto una infracción legal y que destruye todos los diversos argumentos que fundan el sentido de la resolución que se reclama en un recurso*. En el caso de la apelación de sentencias definitivas, como estas deben ocuparse (a más de descartar violaciones procesales, decidir reclamaciones y examinar los presupuestos procesales) de la acción deducida y las excepciones opuestas, *no puede aplicarse la palabra agravio a la simple reiteración de los fundamentos -de hecho o de derecho- de dichas acciones o excepciones*. Cuando lo que realiza el apelante es, justamente, una reiteración como las señaladas, entonces los agravios presentan un defecto: se dice que son *inoperantes*. La Sala de apelación no puede -en los casos de estricto derecho- revisar de oficio la argumentación de un Juez que acoge o rechaza aquellos fundamentos, sino que esa revisión depende de lo que aduzca contra ellos el apelante.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo criterio semejante, aunque relacionado con la reiteración de lo alegado en la apelación, en el juicio de amparo, aplicable por analogía, desde hace tiempo:

Tesis aislada, de la Séptima Época, con número de registro: 240543, emitida por la extinta Tercera Sala, en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 157-162, Cuarta Parte, página: 51, del rubro y texto siguiente:

“CONCEPTOS DE VIOLACION  
INOPERANTES. Si el peticionario de garantías

*insiste en lo alegado en la apelación y no manifiesta ningún argumento nuevo y distinto de lo expuesto en su escrito de agravios, ni tampoco combate los razonamientos legales que tuvo la responsable para desestimar dichos agravios, deben considerarse como inoperantes los conceptos de violación respectivos.*

Amparo directo 4499/80. Cambridge Wire Cloth Co. International, S.A. 29 de enero de 1982. Cinco votos. Ponente: Gloria León Orantes.

Séptima Época, Cuarta Parte:

Volúmenes 145-150, página 122. Amparo directo 4122/80. Neftalí Islas Moreno. 22 de abril de 1981. Cinco votos. Ponente: Raúl Lozano Ramírez.

Volúmenes 115-120, página 20. Amparo directo 6755/77. Roberto Saldierna Valdez y otra. 10 de noviembre de 1978. Cinco votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas.

Volúmenes 103-108, página 25. Amparo directo 5927/75. Gladys Chami Manzanilla de Oramas. 28 de julio de 1977. Mayoría de tres votos. Disidente: Salvador Mondragón Guerra. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas.

Volúmenes 97-102, página 42. Amparo directo 3770/76. J. Jesús Sánchez Orozco. 17 de junio de 1977. Cinco votos. Ponente: Raúl Lozano Ramírez.”

Mas reciente, es esta jurisprudencia, del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, en el mismo sentido:

Emitido en la Novena Época, registro: 192315, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo

XI, Marzo de 2000, Materia(s): Común, Tesis: II.2o.C.  
J/11, página: 845, del rubro y texto siguientes:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. *RESULTAN INOPERANTES SI SON UNA REPETICIÓN DE LOS AGRAVIOS EN LA APELACIÓN.* Si los conceptos de violación *son una reiteración, casi literal de los agravios invocados por el hoy quejoso en el recurso de apelación ante la Sala responsable*, ya que sólo difieren en el señalamiento del órgano que emitió la sentencia, pues en los agravios se habla del Juez de primer grado o Juez a quo y en los conceptos de violación de los Magistrados o de la Sala o autoridad ad quem; entonces, *debe concluirse que los denominados conceptos de violación son inoperantes por no combatir las consideraciones de la responsable al resolver tal recurso, que es el objetivo de los conceptos de violación en el amparo directo civil.*

#### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 80/94. Guillermo Gómez Aguilar. 7 de septiembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Solís Solís. Secretaria: E. Laura Rojas Vargas.

Amparo directo 987/98. Soldaduras Especiales y Equipos de Proceso, S.A. de C.V. 16 de febrero de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Everardo Shain Salgado.

Amparo directo 52/99. Pablo Barranco Sandoval. 10 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Alfonso Francisco Trenado Ríos, secretario de tribunal autorizado por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretaria: Mercedes Verónica Sánchez Miguez.

Amparo directo 368/99. Rosalío Badillo Ocampo. 26 de octubre de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Humberto Venancio Pineda. Secretario: Gerardo Daniel Gatica López.

Amparo directo 602/99. Alejandro Gutiérrez González. 18 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Humberto Venancio Pineda. Secretario: Gerardo Daniel Gatica López.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo VI, Materia Común, páginas 112 y 472, tesis 166 y 702, de rubros: "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN." y "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES.", respectivamente."

En el caso, cuando contestó la demanda, la ahora apelante adujo, entre otras cosas que ahora no interesan:

Que su contraria se aprovechó del error en que incurrió, porque al asistir a la Notaría firmó un documento que no se le explicó ni entregó copia, así que no tenía conocimiento de que se trataba de un arrendamiento, siendo falso el importe de la renta y la duración del contrato (*HECHOS PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO y CUARTO*, de la contestación, por ejemplo); y

Que no adeuda la cantidad reclamada por la actora, por concepto de rentas, puesto que ha ido al corriente en las mismas y acordó con el arrendador en forma verbal que realizó arreglos y mejoras al inmueble, a cuenta de algunas rentas (*PRESTACIONES C, D y E; HECHOS QUINTO*, de la contestación).

Respecto de ambas cuestiones, según como se anotó en un párrafo, más arriba, fueron expresamente desestimadas por el Juez Natural. Ahora se reitera (se pone en negritas lo relevante):





Ahora, debe decirse que si en autos quedó planamente (sic) demostrado la existencia del contrato de arrendamiento a que alude la parte actora, y en términos de lo dispuesto en los artículos 2290 fracción I y 2294 del Código Civil del Estado, es obligación del arrendatario pagar la renta en la forma y términos convenidos en el contrato de arrendamiento a que alude la parte actora, y en términos de lo dispuesto en los artículos 2290 fracción I y 2294 del Código Civil del Estado, es obligación del arrendatario pagar la renta en la forma y términos convenidos en el contrato, hasta que restituya el bien arrendado, *y toda vez que en el sumario no obran elementos de convicción que demuestre (sic) que la demandada... haya pagado las rentas reclamadas o en su caso su defensa en el sentido de que hubo pacto -con el actor- de realizar mejoras al inmueble que serían tomadas a cuenta como pago de rentas, entonces debe condenársele al pago de las rentas...*

(...)

Referente a lo alegado por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* *en el sentido de que no tenía conocimiento de que el treinta y uno de agosto de dos mil doce hubiera firmado el contrato de arrendamiento en calidad de arrendataria con el señor \*\*\*\*\* en su calidad de arrendatario respecto del bien inmueble marcado con el número \*\*\*\*\* de la avenida \*\*\*\*\* del municipio de \*\*\*\*\* , Puebla, y que no recuerda haber realizado el contrato exhibido por el actor; debe decirse al respecto, que tales manifestaciones se contradicen con lo manifestado por ella misma en la excepción de "la acción y de derecho" donde aceptó la existencia de una relación*

*contractual con el señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, afirmación que de conformidad con el artículo 325 hace prueba plena contra la demandada (sic) sin necesidad de petición al respecto, y sin que pueda ofrecer prueba en contrario. De ahí que se desestime la parte conducente donde la demandada desconoce la celebración del contrato de arrendamiento de treinta y uno de agosto de dos mil doce ...”*

Y si en el pliego de agravios, justamente la apelante reiteró:

Que no recuerda la celebración de un contrato de arrendamiento con \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, por el plazo y monto de renta que se le reclaman. Sino solo un convenio de palabra (*PRIMER AGRAVIO, SEGUNDO AGRAVIO, TERCER AGRAVIO, CUARTO AGRAVIO*); y

Que respecto de las pruebas aportadas por el actor, no son las idóneas para acreditar el derecho que reclama, pues convinieron que algunos pagos serían para los arreglos que hicieron al inmueble. Por ello la declaración de partes no tiene certeza, pues nunca negó tener una relación contractual de arrendamiento con el actor, etcétera (*SEGUNDO AGRAVIO*).

Entonces, los agravios que así presentó son inoperantes, pues quedan en la definición antes ensayada de éstos, cuando no controvierten los argumentos que sustentan la sentencia reclamada, *sino que se limitan a ser repeticiones casi textuales de los fundamentos -de hecho o de derecho- (en el caso) de las excepciones opuestas.*

***3. En lo alegado por la apelante, también hay agravios inoperantes, pero por introducir aspectos novedosos.***

Antes se anotó la regla de uso de la palabra *agravio* en la apelación civil. También se mostró como un agravio presenta un defecto, cuando utilizado en un recurso, como la apelación, es una simple reiteración de los fundamentos de hecho o de derecho de la acción deducida o de las excepciones opuestas.

También existe el defecto de la *inoperancia* cuando -siendo la litis cerrada- *en la apelación se pretende introducir un aspecto que no fundó acciones o excepciones y en cuyo respecto, por tanto, no se pronunció el Juez*. Puede verse este precedente, en ese sentido, aplicable por analogía:

Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 176604, emitida por la Primera Sala, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, Diciembre de 2005, Materia(s): Común, Tesis: 1a./J. 150/2005, página: 52, del texto y rubro siguientes:

***“AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE SE REFIEREN A CUESTIONES NO INVOCADAS EN LA DEMANDA Y QUE, POR ENDE, CONSTITUYEN ASPECTOS NOVEDOSOS EN LA REVISIÓN.*** En términos del artículo 88 de la Ley de Amparo, la parte a quien perjudica una sentencia tiene la carga procesal de demostrar su ilegalidad a través de los agravios correspondientes. En ese contexto, y *atento al principio de estricto derecho previsto en el artículo 91, fracción I, de la ley mencionada, resultan inoperantes los agravios referidos a*

*cuestiones no invocadas en la demanda de garantías, toda vez que al basarse en razones distintas a las originalmente señaladas, constituyen aspectos novedosos que no tienden a combatir los fundamentos y motivos establecidos en la sentencia recurrida, sino que introducen nuevas cuestiones que no fueron abordadas en el fallo combatido, de ahí que no exista propiamente agravio alguno que dé lugar a modificar o revocar la resolución recurrida.*

Amparo directo en revisión 1419/2004. San Juana Rosas Vázquez. 24 de noviembre de 2004. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Luis Fernando Angulo Jacobo.

Amparo en revisión 623/2005. Agencia Aduanal Viñals, S.C. 1o. de junio de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Manuel González Díaz.

Amparo en revisión 688/2005. Fiscalistas Asesores de México, S.A. de C.V. 8 de junio de 2005. Cinco votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Juan Carlos Roa Jacobo.

Amparo directo en revisión 671/2005. Servicios Integrales de la Confección, S. de R.L. de C.V. 15 de junio de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jaime Flores Cruz.

Amparo en revisión 603/2005. Sterling Trucks de México, S.A. de C.V. 6 de julio de 2005. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López.

Tesis de jurisprudencia 150/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintiséis de octubre de dos mil cinco.

Nota: Por ejecutoria de fecha 11 de septiembre de 2007, el Tribunal Pleno declaró inexistente la contradicción de tesis 11/2007-PL en que participó el presente criterio.”

En el sumario, cuando la ahora apelante contestó la demanda, dijo que la renta que se pactó lo fue por dos locales y a la fecha de la contestación uno ya estaba desocupado (*TERCERO de HECHOS*). Incluso, manifestó no tener interés en continuar ocupando la totalidad del inmueble, “... solo la mitad, ya que el inmueble consta de dos locales y uno prácticamente está listo para su entrega...”(*SÉPTIMO de HECHOS*).

Al respecto, hubo este pronunciamiento del Juez:

“...Ahora bien, del contrato de arrendamiento de fecha treinta y uno de agosto de dos mil doce exhibido como fundatorio de la acción, se aprecia que \*\*\*\*\* celebró contrato de arrendamiento, como arrendador, con \*\*\*\*\* , ésta en su carácter de arrendataria, respecto de la totalidad de la superficie construida en la planta baja del inmueble identificado como \*\* \*\*\*\*\*, ubicado en \*\* \*\*\*\*\*, también identificado como \*\*\* \*\*\*\*\*, por el término de CINCO años a partir del uno de septiembre de dos mil doce, al treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, pactando como pensión rentística mensual la cantidad de CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL; acreditándose así la existencia legal del contrato de arrendamiento base de la acción...”

Es decir, el Juez dijo que *el contrato se pactó por la totalidad de la planta baja del inmueble materia del juicio.*

Sin embargo, en el pliego, la apelante aseguró, en cuanto al pago de las rentas adeudadas de los meses de junio, julio, agosto y septiembre, le causa agravio, *porque solo ocupó un local y el segundo aunque le quiso hacer entrega al arrendador nunca lo recibió.* Además de que exhibió la cantidad de siete mil doscientos pesos, por concepto de rentas atrasadas de “un local” (QUINTO AGRAVIO y SEXTO AGRAVIO).

Por tanto, el agravio que en eso hizo consistir es inoperante, *precisamente porque el alegato de que únicamente ocupó un lugar y el segundo lo quiso restituir sin que lo aceptara el arrendador, es un aspecto que varía lo dicho en la contestación de demanda y, atinente a la variación dicha, no hubo pronunciamiento del Juez.*

***4. En lo alegado por la apelante, hay agravios inoperantes, pero por partir de premisas falsas.***

Un agravio es inoperante, asimismo, *cuando parte de premisas falsas.* En este aspecto también pueden encontrarse precedentes:

Jurisprudencia publicada en la Décima Época, número de registro: 2001825, emitida por la Segunda Sala, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 3, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 108/2012 (10a.), Página: 1326 del rubro y texto siguiente:

***“AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE SE SUSTENTAN EN PREMISAS FALSAS. Los agravios cuya construcción parte de premisas falsas son***

*inoperantes*, ya que a ningún fin práctico conduciría su análisis y calificación, pues al partir de una suposición que no resultó verdadera, su conclusión resulta ineficaz para obtener la revocación de la sentencia recurrida.

Amparo directo en revisión 63/2012.  
Calsonickansei Mexicana, S.A. de C.V. 8 de febrero de 2012. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 2981/2011.  
Arrendadora y Comercializadora de Bienes Raíces, S.A. de C.V. 9 de mayo de 2012. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Fernando Franco González Salas. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretaria: Úrsula Hernández Maquívar.

Amparo directo en revisión 1179/2012.  
Ingeniería de Equipos de Bombeo, S.A. de C.V. 30 de mayo de 2012. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 2032/2012.  
Martha Aidé Sarquis Ávalos. 22 de agosto de 2012. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Fernando Franco González Salas. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretario: Fausto Gorbea Ortiz.

Amparo directo en revisión 2061/2012.  
Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex. 22 de agosto de 2012. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Fernando Franco González Salas. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretario: Fausto Gorbea Ortiz.

Tesis de jurisprudencia 108/2012 (10a.).  
Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintinueve de agosto de dos mil doce.”



En la apelación que nos distrae, la recurrente afirma:

Que es violatorio de sus derechos el pago de daños y perjuicios, así como de intereses legales, ya que siempre ha cumplido con el pago de las rentas acordadas y del mantenimiento del inmueble; y

**Que** niega la suscripción de un pagaré.

(Ambas cosas, *PRIMER AGRAVIO*)

Pero basta leer la sentencia recurrida para advertir que, en sus apartados, *el Juez ninguna referencia hizo de los daños y perjuicios o intereses mencionados, o a un pagaré y menos tuvo que ver con la determinación del fallo.*

*El argumento de la demandada parte de esas premisas, que son falsas.*

**5. Finalmente, es infundado el agravio en contra de la condenación en gastos y costas.**

El Código de Procedimientos Civiles en el artículo 420 dispone:

*"La condena en costas procede en contra del que no obtuviere resolución favorable en lo principal, incidentes o en los recursos de apelación y reclamación."*

Entonces, si la demandada -ahora apelante- no obtuvo sentencia favorable a su interés, en lo principal, debió ser condenada al pago de las costas, como en efecto lo fue.

**6. Sentido del fallo y costas.**

Lo procedente es confirmar la sentencia sujeta a revisión y condenar a la apelante al pago de las costas que se hubieren generado con la tramitación del recurso, como lo dispone el artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, porque no obtuvo decisión favorable a su interés, en la apelación.

Por lo expuesto y fundado se resuelve:

**Primero.** Se confirma en sus términos la sentencia motivo de esta alzada;

**Segundo.** Se condena a la apelante, al pago de las costas originadas por la tramitación del presente recurso;  
y

**Tercero.** En su oportunidad, con copia autorizada de esta resolución, devuélvanse los autos al Juzgado de origen y archívese el asunto como totalmente concluido.

**Notifíquese a las partes como corresponda.**

Así por unanimidad de votos, lo resolvieron los Magistrados **Jared A. 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 el secretario de acuerdos **Adolfo Hernández Martínez**, que autoriza y da fe. Toca 438/18