

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

“...**PRIMERO.-** Esta autoridad fue competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO.- El actor ***** por su propio derecho, **no probó** su acción de Desocupación por Terminación de Contrato de Arrendamiento y Pago de Rentas. Las demandadas ***** y ***** acreditaron su excepción de falsedad de firma.

TERCERO.- Se condena a la parte actora al pago de gastos y costas originados por la tramitación del presente juicio...”

Segundo. Inconforme ***** , interpuso el recurso de apelación que originó el toca. Se adhirieron ***** y ***** ; 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 el apelante y, en su caso, por el apelante adhesivo.

II. El apelante y las apelantes adhesivas expresaron agravios en los términos que se desprenden del escrito a cuyo tenor interpusieron el recurso y la adhesión, los que

se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertaran, en obvio de repeticiones inútiles.

///. Primero examinamos la apelación interpuesta por el actor, ***** ***** ***** , por su representación y después, la apelación adhesiva de ***** ***** ***** y ***** ***** ***** ***** , en los términos siguientes:

1. ¿Cuál es el sentido de la sentencia apelada y qué lo determinó, en lo que interesa a la apelación?

La sentencia declaró *no probada* la acción de desocupación por terminación de contrato de arrendamiento y pago de rentas.

La razón que determinó el sentido del fallo es esta: al analizar el Juez Natural la excepción de falsedad de firma del *contrato* de arrendamiento, a la luz del dictamen del perito tercero en discordia (al que otorgó valor probatorio pleno), destacó la existencia de diferencias entre las firmas cuestionadas y las indubitables, con lo que entendió acreditado que *las puestas en el documento fundatorio son falsas*.

(El Juez, previamente, desestimó los dictámenes de los peritos designados por el actor y las demandadas, respectivamente, por las razones que apuntó.)

A juicio del Juez Natural:

“... al haberse demostrado que las firmas que obran en el contrato de arrendamiento de dos de febrero de dos

*mil dieciséis, no corresponden al puño y letra de *****
***** y *****
debe tenerse por acreditada la excepción de falsedad de
la firma. Por tanto, tomando en consideración que en el
contrato base de la acción, no existe voluntad por parte de
las demandadas ***** y *****

la existencia del acto jurídico ahí contenido, resulta
innecesario analizar el materia probatorio restante
aportado por las partes, y bajo esas condiciones el
suscrito estima que lo conducente es declarar no probada
la acción... "*

2. ¿Qué alega el recurrente?

El Juez de la Causa impide que el actor ejerza su derecho (a pesar de que se reconoció su *personalidad*, como propietario del inmueble de la *litis*, en el auto admisorio). Incluso, el Juez admitió el juicio oral porque en términos de la cláusula *décima primera* del contrato de arrendamiento, las partes acordaron que en caso de existir controversia, se procedería a ejercitar la acción en la vía oral sumarísima, por lo que *al admitir la demanda, el Juez da valor probatorio a este documento y el hecho de declarar no probada la acción resulta contradictorio.*

La sentencia carece de sustento legal porque el A *Quo* no realizó un examen lógico jurídico, ni interpretó el contenido de las cláusulas del contrato fundatorio de la acción, *tampoco tomó en cuenta el resto de las pruebas* con las que acredita la acción y los antecedentes planteados en la demanda, *dejándolo en estado de indefensión (sin poder ejercer sus derechos como*

arrendador, cobrar las rentas, ni tomar posesión del bien), violando con ello lo dispuesto por los artículos del 332 al 357 del Código de Procedimientos Civiles.

En el vídeo (que forma parte de las actuaciones), se aprecia que *a la parte demandada le fueron desechadas las pruebas por ser extemporáneas y no formar parte de la materia de la Litis*, por lo que el mal análisis de la acción impide que el aquí apelante cobre las rentas vencidas y se le entregue la posesión de la casa arrendada.

Finalmente, *no es lógico que el sentido del fallo dependa del peritaje emitido por el perito tercero en discordia* (a pesar de ser impugnado en tiempo), *ni tampoco que ese profesionista tenga más facultades y herramientas que el Juez para llegar a una verdad, aunado a que cobró honorarios extremadamente excesivos*, lo que demuestra que ese Juez no tiene capacidad para llegar a la verdad y tomar un criterio con apego a la ley.

3. Opinión de la Sala.

Para mejor comprensión, la Sala presenta, antes que escribir otra cosa, en forma comparativa, lo resuelto por el Juez de la causa y los alegatos que de manera reiterada realiza el actor en el pliego recursal, en el siguiente cuadro:

SENTENCIA	AGRAVIOS
v.- Antes de entrar al estudio de la acción ejercitada por ***** ***** ***** en término de los artículos 344 y 355 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, <i>lo procedente es analizar la excepción de falsedad de firma, ya que tiene por objeto demostrar la falsedad de las</i>	PRIMER AGRAVIO.- POR LO QUE ME CAUSA AGRAVIO.- el hecho del que (sic) el juez de primea (sic) instancia <i>no me haya realizado un estudio, lógico jurídico en la interpretación, valoración al contenido y cláusulas del contrato de arrendamiento de fecha DOS DE</i>

firmas que obran en el contrato de arrendamiento de fecha dos de febrero de dos mil dieciséis, y de resultar probada la acción principal quedaría destruida.

En ese sentido, la prueba pericial en caligrafía, grafoscopia y documentoscopia ofrecida por las demandadas para demostrar que las firmas que obran en el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción no corresponden a su puño y letra, nombrando como perito de su parte al Licenciado *****. El actor nombró al Licenciado ***** y esta autoridad nombró como perito tercero en discordia al Licenciado *****. ***** y ***** probanza que será (sic) valoradas siguiendo los lineamientos establecidos en el artículo 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, que determina (...).

Además debe precisarse que de los numerales 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 290, 291, 292 y 293 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, que norman el desahogo de la prueba pericial, se desprenden los elementos objetivos y estructurales del dictamen, de cuya satisfacción depende la legalidad del desahogo de la prueba e influye en su valor probatorio en términos del artículo 331 del ordenamiento legal en cita. Esto que establece la ley para su desahogo, quedando su alcance probatorio s criterio del suscrito, en términos de la Tesis Clave j,3o.C., Num 665 C, Sustentada en la Novena Época por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, bajo el rubro y texto: "PRUEBAS. EL VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS IMPLICA LA SATISFACCIÓN DE LOS REQUISITOS FORMALES QUE ESTABLECE LA LEY, MIENTRAS SU ALCANCE SE REFIERE AL ANÁLISIS QUE DE ELLAS REALIZA EL JUZGADOR EN ATENCIÓN A LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA. (...)"

Así como el criterio jurisprudencial con registro 181056, emitido en la Novena Época por los Tribunales Colegiados de Circuito y publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Julio de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/33, Página: 1490, bajo el rubro y texto: "PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS. (...)".

Ahora bien, para el desahogo de la prueba pericial, se ofrecieron como indubitables las diez firmas realizadas por cada una de las demandadas ***** y *****

*FEBRERO DE 2016, esto debido a que no fue tomado en cuenta, su valoración como documento fundatorio de mi acción, dejándome en total indefensión en mi carácter de apoderado legal, para cobrar mis rentas y tomar posesión del inmueble, antes citado, materia del presente juicio. (sic) inclinándose el juez de primera instancia, por el dictamen de un perito tercero en discordia, dejándome legalmente indefenso, aun con las pruebas documentales que acreditan, mi personalidad y propietario (sic) del multicitado inmueble. El juez de primera instancia omite darles valor probatorio a mis documentos fundatorios de mi acción. Cabe mencionar que los demandados ***** (sic) ***** Y ***** (sic) ******

(sic) única y exclusivamente durante las etapas procesales a través de sus abogados patronos, negaron los hechos sin los (sic) justifiquen, como qué (sic) justifiquen en condiciones, legales que tienen la posesión del inmueble, ubicado en calle *** ***** NUMERO ***** COLONIA ***** EN ESTA CIUDAD DE ***** Cabe señalar que en audiencia pública como lo estable (sic) la ley, en repetidas ocasiones, se les planteó a la parte demandada, el por qué tienen en sub arrendamiento la propiedad, como lo es en un bazar de ropa usada y un taller mecánico, sólo se avocaron a negar los hechos sin justificarlos.

SEGUNDO AGRAVIO.- (...) *en la cláusula décima primera del contrato base de la acción, las partes acordaron para seguir controversia al procedimiento oral sumarísimo, cabe señalar que el juez de primera instancia ya la está dando un valor probatorio para ejercer mi derecho, aun si afirma que se encuentra plenamente acreditada. Razonamiento que el juez de primera instancia NO lo lleva acabo (sic) al momento de realizar un estudio lógico jurídico dictar (sic) una sentencia toda vez que el juez de primera instancia, dicta sentencia favorable, sin el sustento legal a favor de los demandados. Es contradictorio a su auto admisorio a la demanda el día 23 de enero de 2018.*

(...)

TERCER AGRAVIO.- (...) el juez previo al análisis de la acción y de la excepción aprecia de oficio que sí quedaron satisfechas las condiciones generales y los presupuestos procesales a que se refiere la ley, da por satisfechos la a).- COMPETENCIA,

***** ante este juzgado en diligencia de veintiséis de enero de dos mil dieciocho, así como su nombre completo en mayúscula y minúscula, como el abecedario; y, como firmas dubitables las que aparecen en el contrato de arrendamiento de fecha dos de febrero de dos mil dieciséis. Por lo tanto, para la valoración de la citada prueba se realiza tomando en consideración las características analizadas por los citados peritos.

*Por su parte, el Licenciado ***** perito tercero en discordia, en su dictamen presentado el día tres de mayo de dos mil dieciocho, que obra a foja cuatrocientos diecisiete a foja quinientos veintitrés concluyó que:*

*“ÚNICA.- A partir de los elementos de estudio suministrados al suscrito a partir de mi experiencia profesional, luego del análisis científico (sic) de las firmas auténticas y las dubitadas, llegue a la conclusión de que las firmas dubitadas atribuidas a las CC. ***** y ***** , contenidas en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha dos de febrero de dos mil dieciséis (sic), respecto DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE ** ***** NÚMERO *****, EN LA COLONIA ***** EN LA CIUDAD DE ***** , ***** SON FIRMAS FALSAS Y QUE NO PROCEDEN DEL PUÑO Y LETRA DE LAS CC. ***** y *****”*

*A juicio de quien esto decide, de los dictámenes antes aludidos se desprende que ***** perito tercero en discordia, es considerado por este Juez como el más verosímil, en virtud de que el dictamen presentado por ***** perito del actor, se advierte ambiguo e incompleto, ya que no realizó un análisis minucioso con cada una de las firmas indubitables con las dubitadas, resultando un dictamen limitado y parcial, debido a que del dictamen correspondiente a la demandada ***** , el referido perito adujo: “No hago pronunciamiento alguno sobre los trazos de la rúbrica, porque hasta en los antecedentes indubitables, varían en cuanto a su constitución, situación posiblemente provocada por la propia ejecutante, para aparentar otra forma de plasmar su firma”, faltando así a los métodos universalmente aceptados; luego, del dictamen correspondiente a*

b).- INTERES (sic) c).- CAPACIDAD d).- PERSONALIDAD e).- LEGITIMACION f) PRESENTACION DE UN (sic) DEMANDA FORMAL (sic) SUSTANCIALMENTE VALIDA (...) la cual es válida. Hora (sic) bien *la controversia del análisis lógico jurídico, que hace el juez de primera instancia es que no lleva a cabo un estudio de fondo, no toma en cuenta mis documentos fundatorios de mi acción, documento que dio origen a una demanda con apego a derecho, admitida y radicada con fecha veintitrés de enero de dos mil dieciocho, es decir, desde este momento mis documentos fundatorios de mi acción fueron acreditados, el juez de primera instancia al dictar sentencia definitiva, no analiza de fondo mis documentos fundatorios de mi acción dejándome en total indefensión, como lo es el cobro de rentas vencidas, y la posesión del inmueble, materia del presente juicio, toda vez que existen en el citado expediente las pruebas documentales como son (...).*

CUARTO AGRAVIO (...) mi personalidad se encuentra reconocida desde el auto admisorio (...) personalidad que tengo reconocida como propietario con poder irrevocable (...) A nombre del suscrito ***** , *No me permite ejercer mi derecho en mi carácter de arrendador, emitiendo una resolución a favor de la parte demandada, (...)* La señora ***** y la Señora ***** reconocen que se encuentran viviendo en esta casa ubicado (...) subarrendando esta propiedad en un ***** , y un ***** de ***** , *el juez de primera instancia no hace ningún conocimiento o referencia de esta situación, acreditando una vez más que esta resolución en mención, me deja en total indefensión, no me permite ejercer mi derecho, como propietario del inmueble y cobrar las rentas vencidas, así como también tomar posesión del inmueble, mis pruebas ofrecidas en auto admisorio, y pruebas en etapa de desahogo, no son tomadas en cuenta (...)* esta resolución me deja en estado de indefensión de nueva cuenta, porque su argumento del juez de primera instancia, hace mención sobre un contrato de compra venta, que no es materia de Litis, *en el video se aprecia que la parte demandada quiso hacer valer como pruebas, documentales y en audiencia de ofrecimiento de pruebas fueron negadas, primero porque no son materia de Litis y segundo porque*

<i>Desocupación por Terminación de Contrato de Arrendamiento y Pago de Rentas.</i>	
------------------------------------------------------------------------------------	--

Como se observa del cuadro (que se puso para ilustrar), *el recurrente de ninguna manera controvierte las consideraciones medulares que sirvieron al Juez para considerar no probada la acción y absolver a las demandadas.* En concreto, *tener por acreditada la excepción de falsedad de firma, con el dictamen del perito tercero en discordia, en la pericial en caligrafía, grafoscopía y documentoscopía, demostrando que las firmas que obran en el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción no corresponden al puño y letra de las demandadas y por ende, no existe voluntad, elemento necesario en ese acto jurídico.*

Por el contrario, el apelante sólo *se limitó a quejarse de cuestiones ajenas a dichas consideraciones medulares, como: de que no se valoraron todas sus pruebas (contrato de arrendamiento, poder para pleitos y cobranzas, escritura pública, etcétera); de que al admitir la demanda, el Juez da valor probatorio al contrato y el hecho de declarar no probada la acción resulta contradictorio; de que la sentencia carece de sustento legal porque el A Quo no realizó un examen lógico jurídico, ni interpretó el contenido de las cláusulas del contrato fundatorio de la acción, tampoco tomó en cuenta el resto de las pruebas con las que -según él- acredita la acción y los antecedentes planteados en la demanda, dejándolo en estado de indefensión (sin poder ejercer sus derechos como arrendador, cobrar las rentas, ni tomar posesión del bien), violando con ello lo dispuesto por los artículos del 332 al 357 del Código de Procedimientos*

Civiles; de que a la parte demandada le fueron desechadas las pruebas por ser extemporáneas y no formar parte de la materia de la Litis; y, que no es lógico que el sentido del fallo dependa del peritaje emitido por el perito tercero en discordia (a pesar de ser impugnado en tiempo), ni tampoco que ese profesionalista tenga más facultades y herramientas que el Juez para llegar a una verdad, aunado a que cobró honorarios extremadamente excesivos, lo que demuestra que ese Juez no tiene capacidad para llegar a la verdad y tomar un criterio con apego a la ley.

Ninguna de las manifestaciones del apelante, tienden a demostrar que el Juez A Quo incurrió en alguna infracción legal, por razones de hecho o de derecho, cuando rechazó los dictámenes del perito del actor y de las demandadas, cuando atribuyó valor al del tercero en discordia y cuando, finalmente, con este, entendió que la parte reo comprobó la excepción que opuso, de que no firmó el contrato de arrendamiento que fundó la demanda.

Por *agravio*, en los procedimientos civiles, entendemos *un argumento, sobre circunstancia de hecho o de derecho, que tiende a poner de manifiesto una infracción legal, destruyendo los diversos que sustentan el sentido de la resolución reclamada.* En el caso de la atribución de valor de los elementos sobrevenidos de las fuentes de prueba, *tal argumento debe ser tendente a destruir los razonamientos del Juez Original, hechos en la atribución de valor y a puntualizar de qué manera debió realizarse y cómo trascienden los datos favorablemente al apelante.*

Cuando el argumento no tiene esas propiedades, es defectuoso y se denomina inoperante.

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.”

4. Sentido del fallo/costas.

Lo procedente es confirmar la sentencia sujeta a revisión y condenar al 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.

IV. La apelación adhesiva de ***** ***** y ***** ***** ***** ***** no tiene materia, dado que su interés está sujeto a la suerte del recurso principal. Entonces, si aquélla no fue eficiente, desaparece la

condición a la que estaba sujeto el interés para interponer la adhesión.

Tiene aplicación al respecto, la Jurisprudencia 1a./J. 71/2006, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página doscientos sesenta y seis, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIV, correspondiente al mes de octubre de dos mil seis, Registro 174011, Novena Época:

“REVISIÓN ADHESIVA. DEBE DECLARARSE SIN MATERIA AL DESAPARECER LA CONDICIÓN A LA QUE SE SUJETA EL INTERÉS DEL ADHERENTE. De conformidad con el último párrafo del artículo 83 de la Ley de Amparo, quien obtenga resolución favorable a sus intereses puede adherirse a la revisión interpuesta por el recurrente, expresando los agravios respectivos dentro del término de cinco días, computado a partir de la fecha en que se le notifique la admisión del recurso. Ahora bien, si se toma en cuenta que la adhesión al recurso carece de autonomía en cuanto a su trámite y procedencia, pues sigue la suerte procesal de éste y, por tanto, el interés de la parte adherente está sujeto a la suerte del recurso principal, es evidente que cuando el sentido de la resolución dictada en éste es favorable a sus intereses, desaparece la condición a la que estaba sujeto el interés jurídico de aquélla para interponer la adhesión, esto es, la de reforzar el fallo recurrido y, por ende, debe declararse sin materia el recurso de revisión adhesiva”.

Por lo expuesto y fundado se resuelve:

Primero. Se confirma la sentencia motivo de la alzada;

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

Tercero. Con testimonio de esta resolución, envíense los autos al Juzgado de origen.

Notifíquese a las partes como corresponda.

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