

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

TOCA NÚMERO: 95/2019

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

APELANTES: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

PONENTE: JOSÉ MONTIEL RODRÍGUEZ.

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

*Vistos*, los autos del toca 95/2019, a la apelación interpuesta por \*\*\*\*\* , contra la sentencia definitiva dictada el dos de octubre de dos mil dieciocho, por el Juez Primero Especializado en Materia Civil y en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla, en el expediente número \*\*\*\*\* , relativo al juicio de otorgamiento de contrato de arrendamiento, desocupación por terminación del mismo y pago de rentas, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , y

### RESULTANDO

**Primero.** En el expediente \*\*\*\*\* , del índice del Juzgado Primero Especializado en Materia Civil y en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla, el dos de octubre de dos mil dieciocho fue dictada sentencia definitiva, con los puntos resolutivos siguientes:

“PRIMERO. En cumplimiento al oficio número \*\*\*\*\* relativo al acuerdo de fecha diez de septiembre de dos mil dieciocho, emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en

Materia Civil del Sexto Circuito, dentro del Juicio de Amparo número \*\*\*\*\* promovido por \*\*\*\*\* , que guarda relación con la toca de apelación número \*\*\*\*\* radicado en la Primera Sala en Materia Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, dejando insubsistente la sentencia definitiva de fecha ocho de junio de dos mil diecisiete, para quedar en los términos precisados en la parte considerativa de esta resolución, siguiendo los lineamientos indicados.

**SEGUNDO.** El actor \*\*\*\*\* , no acreditó su acción de otorgamiento de contrato de arrendamiento, desocupación por terminación del mismo y pago de rentas, promovido en contra de \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\* .

**TERCERO.** En consecuencia del resolutivo que antecede, se absuelve a la demandada \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\* de las prestaciones reclamadas en el presente juicio.

**CUARTO.** Se condena al actor \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas ocasionados por la tramitación del presente juicio.”

**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 el apelante.

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

*III.* Para mayor claridad en la exposición, conviene que la Sala se expida en los siguientes términos:

***1. ¿Cuál es el sentido de la resolución impugnada y qué lo determinó?***

El Juez *A Quo* decidió que *el actor no probó la acción de otorgamiento de contrato de arrendamiento, desocupación por terminación del mismo y pago de rentas, debido a que no demostró con los medios de prueba que ofreció, la existencia del contrato. El Juez restó valor de convicción a las pruebas testimonial y declaración de partes sobre hechos propios y ajenos, esta última a cargo de la codemandada, por las razones que anotó (adelante, donde se considera mejor para la claridad, se presentan esas razones).*

***2. ¿Qué sostiene el apelante, al respecto?***

- Que la declaración de los testigos cumple con los requisitos de ley, al precisar las circunstancias de modo, tiempo y lugar (partes en el contrato, objeto del mismo, día y lugar de la celebración, precio de la renta, duración).

- Que el Juez Natural negó valor probatorio a la prueba testimonial que ofreció, bajo el argumento de que

los testigos no declararon en relación a la vigencia del contrato, al pacto de vencimiento anticipado y a las ocasiones en que acompañaron a la parte actora al inmueble arrendado, sin tomar en consideración los precedentes que invocó en el pliego.

- Que si los testigos hubieran declarado de forma pormenorizada y precisado los datos que señala el Juez de la causa, se les habría calificado de aleccionados.

### ***3. Lo que sostiene el recurrente es inoperante.***

Por *agravio*, en los procedimientos civiles, entendemos un *argumento o razonamiento jurídico que tiende a demostrar que se violaron determinados preceptos jurídicos o se interpretó de manera inexacta una ley, al pronunciarse una resolución y que destruye los diversos que la sustentan. Cuando ese sentido está determinado por varios argumentos igualmente importantes, deben ser destruidos todos.*

*Si el argumento o razonamiento no tiene esas propiedades, es defectuoso y se denomina inoperante.*

Con el desarrollo de la *teoría de la argumentación jurídica*, aún se ha discutido que no se presenta el defecto 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, de la literalidad siguiente:

**‘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:*



(...)

No obstante, también *omite referir, si el contrato fue respecto del inmueble materia del presente juicio; la vigencia; los casos en que se daría por vencido anticipadamente y que según el actor fueron acordados en el momento de la celebración del contrato; así como, precisar si las ocasiones en que ha acompañado al actor, fue de forma mensual, semanal o quincenal.*

En ese sentido, al no ser declaraciones, claras y precisas en los hechos señalados en los párrafos, las declaraciones vertidas no cumplen con los requisitos exigidos por el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado y por ello, debe negárseles valor probatorio a la probanza en estudio.”

Además, tampoco concedió valor probatorio a la prueba de declaración de partes sobre hechos propios y ajenos en virtud de que *“... al responder a las preguntas que le fueron formuladas y que previamente fueron calificadas de legales, la absolvente solo aceptó estar ocupando el inmueble materia del presente asunto, lo cual es un hecho no controvertido, ya que la demandada lo aceptó desde su contestación de demanda.”*

Basta comparar la síntesis hecha antes, con las manifestaciones expuestas por el apelante (reseñadas en el párrafo 2), para advertir que *no se precisa un sólo argumento (como se ha definido más arriba en el texto) que ponga de manifiesto por qué es ilegal la conclusión del Juez A Quo, de negarle valor probatorio pleno a las pruebas, de declaración de partes sobre hechos propios y*

*ajenos y a la testimonial y con ello tener por no probada la acción (sic) de otorgamiento de contrato de arrendamiento, desocupación por terminación del mismo y pago de rentas.*

La simple afirmación del apelante, de que la prueba testimonial no fue valorada adecuadamente, ya que cumple con todos los requisitos de ley *o que de ser muy precisos y extremadamente coincidentes los atestes se les hubiera declarado aleccionados*, no permite a la Sala considerar que haya sido ilegal la conclusión -en contrario, por cierto- 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 compara el argumento del Juez *A Quo* que fundó el sentido de la resolución, para demostrar que -a partir de esa comparación- resulta ilegal.

Es decir, el apelante se limitó a realizar simples manifestaciones que si bien refutan las del Juez, son únicamente eso, *manifestaciones*. No expuso de forma concreta por qué estima que los razonamientos del Juez de primera instancia causaban lesión, sea por que se aplicaron indebidamente, o porque se dejaron de aplicar los preceptos legales respectivos.

Al ser inoperantes los agravios formulados, lo procedente es confirmar la sentencia definitiva 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, 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 definitiva de fecha dos de octubre de dos mil dieciocho, en el expediente número \*\*\*\*\*, del índice del Juzgado Primero Especializado en Asuntos Civiles y en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla;

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

**Tercero.** En su oportunidad, remítase copia certificada de esta resolución al juzgado de origen y archívese el toca como asunto concluido.

**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, Licenciados **Jared Albino Soriano Hernández, José Montiel Rodríguez y Elier Martínez Ayuso**, siendo ponente el segundo de los nombrados y firman ante la Licenciada **Montserrat Núñez Cerrillo**, Secretaria de acuerdos que autoriza y da fe.