

APELACIÓN EN AMBOS EFECTOS: *****
APELANTE: *****
MGDO. PONENTE: IGNACIO GALVÁN ZENTENO
SECRETARIO: RAÚL LÓPEZ HERNÁNDEZ

Ciudad Judicial, Puebla, veinticuatro de
septiembre de dos mil dieciocho.

Vistos para resolver los autos del toca
*****, relativo al recurso de apelación, interpuesto
por ***** contra la sentencia de once de mayo de dos
mil dieciocho, dictada por el Juez Primero Especializado
en Materia Civil y en Extinción de Dominio del Distrito
Judicial de Puebla, en los autos del expediente *****
relativo al juicio de rescisión de contrato de arrendamiento,
desocupación y pago de rentas, promovido por *****; y,

R E S U L T A N D O

PRIMERO. El once de mayo de dos mil
dieciocho, el a quo, dictó sentencia definitiva al tenor de
los siguientes puntos resolutivos:

PRIMERO.- Esta autoridad, fue competente para conocer, fallar y
documentar en primera instancia el presente juicio. SEGUNDO.- La
parte actora ***** por su propio derecho PROBÓ SU
ACCIÓN, mientras que el demandado ***** en su carácter de
arrendatario, no justificó sus excepciones. TERCERO.- Se declara
rescindido el contrato de arrendamiento de fecha *****,
otorgado por el Ciudadano Juez Tercero Especializado en Materia

Civil de este Distrito Judicial, en rebeldía de la parte actora en su carácter de arrendadora y ***** en su carácter de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en *****, DE LA CIUDAD DE PUEBLA. CUARTO.- En consecuencia, se condena al demandado ***** en su carácter de arrendatario, al pago de las siguientes pensiones rentísticas: a) Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de dos mil quince; b) Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de dos mil dieciséis; c) Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo Junio, Julio, Agosto de dos mil diecisiete, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado, Todas ellas a razón *****, en términos de lo establecido en la cláusula segunda del contrato fundatorio de la acción. QUINTO.- Se condena al demandado *****, al pago de los intereses moratorios generados por el incumplimiento de sus obligaciones, a razón del 18% (dieciocho por ciento) anual, sobre cada una de las rentas adeudadas. SEXTO.- Se condena a ***** a DESOCUPAR Y ENTREGAR el inmueble arrendado, es decir el ubicado ***** a la accionante *****, lo cual deberá realizar dentro del término de tres días contados a partir del siguiente a aquél (sic) en que cause ejecutoria esta resolución, apercibida que de no hacerlo en dicho término, se procederá a su lanzamiento en términos del artículo 636 del Código Procesal civil vigente en el Estado, con auxilio de la fuerza pública. SÉPTIMO.- Se condena al demandado al pago de la prestación marcada como inciso e), por los razonamientos establecidos en la parte considerativa de esta sentencia. OCTAVO.- Se condena al demandado ***** a pagar los gastos y costas originados con motivo de la tramitación de este juicio, previa justificación de los mismos.

SEGUNDO. Inconforme con dicho fallo *****, interpuso recurso de apelación; dando origen a este toca que se resuelve, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 396 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, esta Sala sólo tomará en cuenta los agravios que expresa *****.

SEGUNDO. El apelante expresó agravios en los términos que se desprenden de su escrito a cuyo tenor interpuso el presente recurso, los que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertase con todas sus consecuencias jurídicas, en atención al principio de economía procesal.

TERCERO. Los agravios que aduce el apelante, resultan infundados por las siguientes consideraciones:

Para la debida substanciación de esta alzada, el Juez Primero Especializado en Materia Civil y en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla, remitió los autos originales del expediente ***** relativo al juicio de rescisión de contrato de arrendamiento, desocupación y pago de rentas, los que por ser actuaciones judiciales, tienen valor de prueba plena en términos de lo dispuesto por los artículos 240, fracción II, y 336 del Código Adjetivo aplicable, y de los que se desprende la sentencia definitiva de once de mayo de dos mil dieciocho, siendo la resolución contra la que se hace valer el recurso de apelación que hoy se resuelve.

El apelante en esencia expone como agravios:

a) En la sentencia recurrida, no se siguieron las formalidades esenciales del procedimiento, ya que al contestar la demanda interpuso excepciones, manifestando en esencia que la actora no es propietaria del inmueble materia del juicio; que la

demanda no era formal ni sustancialmente valida, al resultar oscura vaga, imprecisa y contradictoria; y que no ha dado motivo para la rescisión del contrato, pues nunca dejó de realizar los pagos correspondientes, empero, las citadas excepciones no fueron estudiadas.

b) Le causa agravio que no se haya dado valor probatorio pleno a la declaración de partes ofrecida a cargo de la actora, fundamentalmente porque al responder la pregunta tres, aceptó la declarante que se ha abstenido de dar recibo de pago por las rentas que ha realizado el apelante, violándose con ello lo dispuesto por los artículos 325 y 332 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

Fijados de ese modo los agravios formulados por el recurrente este tribunal de apelación procede a contestarlos en los siguientes términos:

El agravio fijado con el inciso a) de la presente resolución, resulta infundado.

El recurrente señala como motivo de queja, que en la sentencia recurrida no se siguieron las formalidades esenciales del procedimiento, porque al contestar la demanda opuso como excepciones que la actora no es propietaria del inmueble materia del juicio; que la demanda no era formal ni sustancialmente valida, al resultar oscura, vaga, imprecisa y contradictoria; y que no ha dado motivo para la rescisión del contrato de arrendamiento, ya que nunca dejó de realizar los pagos correspondientes, excepciones que señala no fueron estudiadas por el a quo.

Lo infundado deviene, porque contrario a lo que señala el recurrente, el dictado del fallo recurrido se ciñó a las formalidades establecidas en los artículos 352,

353 y 357 del Código de Procedimientos aplicable, dado que el a quo se concretó a resolver la cuestión planteada, esto es, la acción deducida y las excepciones opuestas, también apreció, que en la especie habían quedado satisfechas las condiciones generales y los presupuestos procesales, además, estableció el lugar y la fecha del dictado de la resolución, el nombre de las partes, estableció la relación breve y sintética de los planteamientos formulados por las partes, la fundamentación y motivación del fallo y los puntos resolutivos congruentes con la parte considerativa.

También, resulta infundado, que el recurrente establezca que el a quo no estudió las excepciones opuestas relativas a que la actora no es propietaria del inmueble materia del juicio; y que la demanda no es formal ni sustancialmente válida, al resultar oscura, vaga, imprecisa y contradictoria, por lo siguiente:

Respecto de la resistencia, que la parte actora no es propietaria del inmueble materia de la presente controversia, el juzgador si analizó esta, pues señaló que lo esgrimido por el demandado resultaba inatendible, porque era ilógico y poco creíble que éste sujeto procesal pretendiera desconocer la calidad de propietaria que ostenta la actora para el ejercicio de la presente acción, puesto que el reo le reconoció tal carácter al entablar el juicio de otorgamiento de contrato de arrendamiento en su contra, de conformidad con las actuaciones del expediente 219/2016 del índice del Juzgado Tercero Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, además, era carga del enjuiciado acreditar que los derechos de propiedad del inmueble en cuestión correspondían a una persona distinta de su arrendadora, circunstancia que no demostró en el sumario.

Por otro lado, contrario a lo que sostiene el recurrente, la excepción de que la demanda no era formal ni sustancialmente válida, también fue materia de estudio en el fallo recurrido, pues al respecto el a quo estableció, que resultaba inatendible porque no precisaba que parte del citado escrito resultaba oscura, vaga e imprecisa, ya que del análisis de los hechos narrados, se lograba identificar situaciones de modo, tiempo y lugar, suficientemente claros, para realizar el análisis correspondiente.

En tanto, que la resistencia del demandado, de no haber dado motivo para la rescisión del contrato, bajo el argumento de que nunca dejó de realizar los pagos correspondientes, tal cuestión, contrario a lo que sostiene el recurrente, si fue considerada por el a quo en el fallo recurrido por lo siguiente:

El a quo, para declarar la rescisión del contrato de arrendamiento, en primer lugar, tuvo por demostrada la existencia del contrato de marras, con el escrito de contestación de demanda, con la declaración sobre hechos propios y ajenos a cargo de la parte demandada y con las copias certificadas del expediente 219/2016 del índice del Juzgado Tercero Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, relativo al otorgamiento de contrato de arrendamiento promovido por ***** hoy apelante; en tanto que en relación al incumplimiento con el pago de las rentas estableció, que era carga probatoria del arrendatario demostrar el pago respectivo, lo que no justificó en el sumario.

Bajo esa tesitura, el apelante no puede sostener en esta instancia, que no haya dado motivo a la rescisión del contrato de arrendamiento, pues no se debe soslayar, que la parte demandante estableció como causa

de pedir -la rescisión del contrato- precisamente la falta de pago de rentas a partir de junio de dos mil quince, luego, era carga del demandado demostrar el cumplimiento del pago.

Al respecto, cobran vigencia los siguientes criterios:

Sexta Época, Registro: 1013006, Tercera Sala Jurisprudencia, Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 – Adjetivo, Civil, Tesis: 407, página: 419. **“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.** El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.”

Octava Época, Registro: 216535, Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 64, Abril de 1993, Civil, Tesis: VI.20. J/247, página: 43. **“ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL CONTRATO DE. POR IMPAGO DE RENTAS. CARGA DE LA PRUEBA.** La omisión en el pago de las rentas reclamado en el juicio natural, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba al arrendatario, pues éste tiene obligación de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, por lo que si no ofrece prueba alguna que acredite tal extremo, es incuestionable que no cumple con las cargas que le imponen los artículos 2290 y 2291 del Código Civil del Estado de Puebla, en cuya virtud es correcto que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento.” SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

El agravio marcado con el inciso b) en la

presente resolución, resulta infundado.

El recurrente sostiene, le causa agravio que no se haya dado valor probatorio pleno a la declaración de parte ofrecida a cargo de la actora, fundamentalmente porque al responder la pregunta tres, aceptó la declarante que se ha abstenido de dar recibo de pago por las rentas que ha realizado el hoy apelante.

Lo infundado deviene, porque no se debe soslayar, que dicho medio de convicción solo surte efectos en cuanto perjudica al declarante en términos del artículo 333 del Código Procesal aplicable, empero, en el caso concreto, dicho medio de convicción carece de valor probatorio para demostrar la resistencia del demandado, hecha valer en el sumario en el sentido de que ha pagado las rentas correspondientes y que la parte actora en su carácter de arrendadora se a abstenido de entregarle los respectivos recibos.

Lo anterior resulta así, porque si bien es cierto, la declarante contestó en sentido afirmativo la pregunta tres que es del tenor: *“3. Que diga la absolvente si se ha abstenido de darle recibos de pago por las rentas que le ha realizado respecto del bien inmueble que es materia del presente juicio”*, ello en verdad, no perjudica los intereses del recurrente, habida cuenta que se debe atender la directriz del interrogatorio correspondiente, en el caso concreto, la pregunta que precede, formulada en los siguientes términos: *“2. Que diga la absolvente si es cierto como lo es que el señor *****, le ha pagado las rentas respecto del bien inmueble materia del presente juicio”*, a dicha interrogante contestó: “no”.

En esas condiciones, se tiene como consecuente, que sí la declarante respondió afirmativamente la pregunta tres, en la que se le cuestiona,

sí se ha abstenido de dar recibos de pago por las rentas respecto del inmueble materia del presente juicio, tal respuesta se encuentra vinculada directamente con la interrogante dos, luego, no le depara perjuicio aceptar, que se ha abstenido de dar los recibos correspondientes, porque como ya se dijo en la pregunta que precede a ésta negó haber recibido el pago de rentas que afirma el demandado realizó a la arrendadora, por lo que se entiende que la abstención se debe a que no ha recibido el pago de las rentas reclamadas.

En las condiciones anotadas, no resta más que confirmar la resolución apelada.

Por último esta sala, con fundamento en los artículos 415 y 420 del Código de Procedimientos aplicable, dado que se confirma la sentencia definitiva, es pertinente condenar a la parte apelante, al pago de gastos y costas procesales, que originó la tramitación del presente recurso.

Por lo expuesto y fundado, se **RESUELVE:**

PRIMERO. Se confirma la sentencia definitiva apelada de once de mayo de dos mil dieciocho, dictada por el Juez Primero Especializado en Materia Civil y en Extinción de Dominio del Distrito Judicial de Puebla, en los autos del expediente *****, relativo al juicio de rescisión de contrato de arrendamiento, desocupación y pago de rentas, promovido por *****.

SEGUNDO. Se condena al apelante, al pago de las costas procesales originadas en esta segunda instancia, previa su regulación.

Notifíquese en forma domiciliaria a *****
y *****.

Con testimonio de la presente sentencia

devuélvanse los autos de primera instancia al juzgado de su procedencia. En su oportunidad, archívese este toca como asunto concluido.

Así por unanimidad lo resolvieron los señores Magistrados que integran la Primera Sala en Materia Civil del Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado, Abogados María Belinda Aguilar Díaz, **Ignacio Galván Zenteno** y María de los Ángeles Camacho Machorro, **siendo ponente el segundo de los nombrados** y firman ante la secretaria que autoriza y da fe, abogada Magda Reyes Delgado.
