

--- RESOLUCIÓN: 252 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS). -----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veinte de junio de dos mil diecinueve. -----

--- V I S T O para resolver el toca **259/2019**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia de trece de febrero de dos mil diecinueve, dictada por la titular del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, en el expediente 275/2017, relativo al Juicio Sumario Civil Sobre cumplimiento de contrato de arrendamiento, promovido por la C. ***** , en contra de los CC. ***** e ***** . Visto el escrito de expresión de agravios, la resolución recurrida con cuanto más consta en autos, y:

----- R E S U L T A N D O -----

--- PRIMERO. La sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“**--- PRIMERO.-** Se declara procedente el presente Juicio Sumario Civil sobre Cumplimiento de Contrato de Arrendamiento promovido por la C. ***** , en contra de los C.C. ***** * ***** , toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y los demandados no acreditaron sus excepciones.

--- SEGUNDO.- Se condena a los demandados los C.C. ***** , al pago de la cantidad de **\$3,000.00 (tres mil dolares 00/100 moneda de los Estados Unidos de Norteamérica)** así como al importe del Impuesto al Valor Agregado, a razón del 16% dieciséis por ciento, mensual, resultando la cantidad liquida de **\$480.00 (cuatrocientos ochenta 00/100 Moneda de los Estados Unidos de Norteamérica)**, en cumplimiento a lo pactado en la clausula tercera del contrato de arrendamiento celebrado por

las partes, por concepto de pago de rentas insolutas correspondientes a los meses de Diciembre del dos mil dieciséis, enero y febrero del dos mil diecisiete. -----

--- **TERCERO.-** Se condena a la parte demandada, **DR. *******, a pagar al actor, el interés mensual de las rentas adeudadas, desde la fecha en que incurrieron en mora, diciembre del dos mil dieciséis, a la fecha en que la cubra las rentas insolutas, a razón del 5% (cinco por ciento) mensual, en cumplimiento a lo pactado en la clausula séptima del contrato base de la acción, los cuales serán cuantificados, en la vía incidental, y en ejecución de sentencia.-----

--- **CUARTO.-** Se condena a los demandados, al pago de los daños físicos y materiales causados en el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, determinados en la PRUEBA PERICIAL desahogada, los cuales serán cuantificados en vía incidental y en ejecución de sentencia, ello en virtud de que la parte actora, no acreditó la cuantificación que por tal concepto reclama. -----

--- **QUINTO.-** Se condena a los demandados, al pago de perjuicios ocasionados con motivo de privarse a la actora, de obtener el pago de las mensualidades que se generarían si el inmueble se encontrara en condiciones de ser arrendado, derivado del tiempo en el cual se repongan los daños físicos ocasionados por el arrendador, los cuales deberán ser cuantificados en vía incidental y en ejecución de sentencia. ----

--- **SEXTO.-** Se condena a los demandados, al pago de los gastos y costas que hubiere erogado la parte actora, con motivo de la tramitación del presente juicio, en virtud de serle adversa la presente sentencia, previa su regulación en la vía y forma legal conducente.-----

--- **SEPTIMO.-** Se concede a los demandados, el término de cinco días para el cumplimiento voluntario de la presente sentencia, apercibidos que de no hacerlo, se procederá en su contra conforme a las reglas de ejecución forzosa. -----

--- **OCTAVO.-** Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar

los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente. -----

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES...”

--- **SEGUNDO.** Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, inconformes, los demandados interpusieron recurso de apelación, el cual se admitió en efecto devolutivo por auto del ocho de marzo de dos mil diecinueve. En su oportunidad se remitieron los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por acuerdo plenario de cuatro de junio del mismo año, fue turnado el expediente a la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la sustanciación del recurso. Se radicó el presente toca el día siguiente, habiéndose tenido a dicho apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada, quedando los autos en estado de dictar sentencia, la que se emite al tenor del siguiente: -----

----- **C O N S I D E R A N D O** -----

--- **PRIMERO.** Esta Segunda Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. -----

--- **SEGUNDO.-** Los demandados, mediante escrito de seis de marzo de dos mil diecinueve, que obra a fojas 7 a la 10 del toca, expresaron los siguientes:

“A G R A V I O S

I.- La sentencia impugnada en vía de apelación, causa agravios a los suscritos, en sus considerativos tercero, cuarto y quinto y puntos resolutivos del primero al séptimo, por incongruente, infundada y en consecuencia violatoria de los artículos, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, aplicando

incorrectamente el artículo 1739 y deja de aplicar los numerales 1737, fracción IV, 1738, 1755, 1756, 1760 y 1805, fracción I del Código Civil en vigor en el Estado de Tamaulipas, por lo que a continuación paso a exponer:

La a quo, viola en nuestro perjuicio lo dispuesto por los artículos 109, 112, 113, 115 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, por aplicar incorrectamente el artículo 1739 y deja de aplicar los numerales 1737, fracción V, 1738, 1756, 1760 y 1805, fracción I, del Código Civil en vigor en el Estado de Tamaulipas, para ello es menester, primero hacer una transcripción de lo que expuso en los Considerandos Cuarto y Quinto y a la vez de aquellos dispositivos legales.

El Considerando Cuarto de la sentencia impugnada, dice lo siguiente: “Se transcribe”

Por su parte los artículos 113, 115, 274, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, por aplicar incorrectamente el numeral 1739 y dejar de aplicar los artículos 1737, fracción IV, 1755, 1756, 1760 y 1805, fracción I, del Código Civil en vigor en el Estado de Tamaulipas, refieren lo siguiente:

Artículo 113.- “Se transcribe”

Por su parte el artículo 115 dispone lo siguiente.- “Se transcribe”

Art. 273.- “Se transcribe”

Art. 274.- “Se transcribe”

Por su parte el artículo 1737, establece: “Se transcribe”

Art. 1739.- “Se transcribe”

Art. 1755.- “Se transcribe”

Art. 1756.- “Se transcribe”

El diverso 1760 dice que.- “Se transcribe”

Por último el artículo 1805, fracción I, dice que.- “Se transcribe”

Transcritos, tanto el Considerando Cuarto, como los artículos del Código Procesal Civil y Civil, ambos en vigor en el Estado de Tamaulipas, se advierte que no le asiste la razón a la a quo, cuando refiere en la parte final del párrafo tercero que, “quedó acreditado fehacientemente la existencia del Contrato de arrendamiento cuyo cumplimiento se reclama, así como en las cláusulas en la que la actora sustenta su demanda inicial, criterio que considero incongruente y falto de estudio, dado que no da

explicación lógica, jurídica y clara de lo que dice en esa parte, cabiendo decir, que la existencia del contrato de arrendamiento no está a discusión, dado que se acepta que hubo un Contrato de arrendamiento celebrado entre actor y demandados, pero la suscrita, ***** (sic), solo como fiadora, y de acuerdo a lo pactado en la cláusula décima quinta, la que considero se dio por cumplida, dado los motivos de inconformidad que hice valer solo la suscrita como agravio, pero no se acredita la reclamación de incumplimiento que reclama la actora, como así lo quiso dar a entender la citada Juzgadora que se recurre dado, que si bien es cierto, en la cláusula sexta, la actora y el suscrito, *****, pactamos que todos los arreglos, composturas y reposición de cristales que amerite el inmueble arrendado, durante la vigencia del contrato, serán por cuenta del ARRENDATARIO, por tanto, será responsable de la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado, tanto durante la vigencia del contrato, como al desocupar la finca arrendada, el ARRENDADOR responderá de los vicios ocultos de la finca arrendada, también lo es que no se estableció cuáles eran o fueron las mejoras, ni la arrendadora, procuro detallar las mismas, no obstante que era su obligación como tal, atento a lo que dispone el numeral 1756, del Código Civil en vigor, el cual es claro en decir que, “ Se transcribe” por lo que al no haberse establecido en el contrato la entrega detallada, asi como el buen estado del bien arrendado, luego entonces, no puede hablarse de que hubo arreglos, composturas, descomposturas que hubiese ameritado el inmueble arrendado durante la vigencia del contrato, por lo que el suscrito *****
*****, no puede ser considerado, responsable, de los desperfectos o descomposturas que me reclama la actora, dado que no existen elementos de prueba que acredite, el estado en que se encontraba antes de la celebración del contrato de arrendamiento como después de que desocupe el mismo, ni mucho menos existen dados (sic) probatorios suficientes (fotografías, testigos, confesionales, declaración de partes, etc.), que acrediten cual era el estado que tenía el inmueble antes de que tomara posesión del local dado en arrendamiento y después de que entregue el mismo, lo cual hice antes del vencimiento del termino del contrato, sin que sea óbice que no haya existido oposición por parte de la ahora, ya que era mi obligación entregar el inmueble una vez concluido el término de un

año, atento a lo que dispone el artículo 1760, del Código Civil que de forma literal dice que “ se transcribe” , por lo que dichos dispositivos jurídicos no fueron observados por la Juez que recurre, I, motivo por lo que ahora se hace valer como agravio.

La jueza del Juzgado Primero Civil, dice que la demandada fue omisa en pagar las rentas de diciembre del 2016, enero y febrero del 2017, por lo que al tratarse de un hecho negativo, revirtió a los ahora apelantes, la carga de la prueba, resultando dicho criterio a todas luces infundado e incongruente, al aplicar incorrectamente el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, ya que el artículo en comento, contiene dos supuestos, pero la juez primero civil solo hace referencia al numeral en lo general, es decir, no especifica en cuál de los dos supuestos apoya su determinación para llegar a esa conclusión en el sentido que, revertir la carga de la prueba, olvidando que, el actor debe de justificar su acción y solo en el caso que el actor acredite o justifique los hechos de su demanda corresponde al demandado acreditar sus excepciones, es decir, pasa por alto la juez de primera instancia el principio procesal contenido en el artículo 273, del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el estado de Tamaulipas, razones por las cuales debe tomarse en consideración para fundar el presente agravio, el criterio establecido por uno de nuestros Tribunales Colegiados de Circuito, a través de la siguiente tesis:

HECHOS NEGATIVOS. FORMA EN QUE DEBEN DEMOSTRARSE POR LA PARTE QUE LOS FORMULA CUANDO CON BASE EN ELLOS SUSTENTA UNA ACCIÓN DE INCUMPLIMIENTO (INTERPRETACION DE LA FRACCION IV DEL ARTICULO 282 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL). (Se transcribe).

Más aun, la a quo pasa por alto, el que el suscrito, ***** , en cabal cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1760 del Código Civil en vigor, en el Estado, que establece que (se transcribe), hice la entrega del inmueble a la arrendadora, mediante diligencia de jurisdicción voluntaria, tramitadas ante el propio juzgado primero civil según expediente 77/2017, así como le pague lo que debía hasta el mes de Diciembre de 2016, pago que se hizo una parte en efectivo y la otra con el deposito que le había dejado, al celebrar el contrato de arrendamiento, como así se acredita de la cláusula novena, del contrato de arrendamiento base de la acción, es decir, el depósito de

\$20,000.00 (veinte mil pesos 00/100, moneda nacional), sería para cubrir, entre otros conceptos, la renta, por lo que con base en ese depósito y demás dinero que en efectivo le consigne, esta cubiertas la renta del último mes que ocupe el inmueble dado en arrendamiento, es decir, hasta el día 4 de Enero de 2017, por lo que de manera ilógica y sin tomar en cuenta las diligencias de consignación que en vía de jurisdicción voluntaria trámite ante ese mismo juzgado primero civil, bajo el expediente 77/2017, se haya acreditado según la juez primero civil que incumplió el suscrito ***** , con el pago de las rentas de los meses de diciembre del 2016 y enero y febrero del 2017, cuando las rentas por concepto de esos meses no se adeudan, maxime que los recibos con los que pretende justificarlas fueron debidamente impugnados por nuestra parte, pues los mismos carecen de eficacia demostrativa para justificar el pago de unas rentas que no se adeudan en virtud de que los documentos que exhibo como “recibos” no justifican su eficacia como tales, tocando a la parte actora, justificar lo contrario, situación que no acredito, sino por el contrario ella o sea la actora, exhibe con su demanda las diligencias de consignación de pago en comento, sin que sea óbice que se haya opuesto a recibir el inmueble y pago, ya que era mi obligación pagar la renta hasta el último día que ocupe el inmueble objeto del arrendamiento así como hacer entrega del mismo a la luz de lo que disponen los artículos que deje mencionados y transcritos con anterioridad, no acreditando por tanto, la acción intentada por ***** , acción que le correspondía acreditar, como era el incumplimiento del pago de las rentas y supuestos daños causados, aspecto éste último que no lo acredito, dado que no, se estableció en el contrato de arrendamiento, de forma detallada de que, estaba compuesto y de que muebles tenía el local arrendado, antes de entrar en posesión del mismo y después de entregarlo, mi mucho menos existe material probatorio alguno, que especifique como estaba el inmueble antes de entrar el suscrito en posesión del bien arrendado y como quedo después de la entrega, aspecto que le correspondía acreditar a la actora y no al suscrito, ***** , atento repito a lo que dispone los artículos del Código Civil que transcribí con anterioridad, y aunque sin acreditar su acción la actora, la Juzgadora, entra al estudio de las excepciones, cuando solo debió entrar en caso de ser procedente la

acción intentada por la parte actora; pero no obstante ello, considero que no se acreditaron cada una de las excepciones opuestas, como son la falta de acción y carencia de derecho, la juez en el Considerando Cuarto dice lo siguiente: “Excepción IMPROCEDENTE, ello en virtud de que....”

Tal criterio que tuvo para desestimar la excepción de falta de acción y carencia de derecho, es a todas luces, incongruente, infundada, improcedente y contrario a lo que disponen los artículos 1739 y deja de aplicar 1737, fracción IV, 1738, 1755, 1756, 1760 y 1805, fracción I del Código Civil en vigor en el Estado de Tamaulipas, en razón que el suscrito ***** , pague las rentas hasta el último día en que ocupe el inmueble arrendado, es decir, hasta el día 4 de Febrero del 2017, haciendo la consideración correspondiente, una parte en efectivo y otra cantidad que tenía como depósito precisamente, para el pago de las rentas, consignación que se hizo a través de jurisdicción voluntaria tramitado ante ese propio, juzgado primero civil, en el expediente 77/2017, no asistiéndole razón a la juez primero civil, cuando se refiere que, la liberación debí procederé en la vía y forma legal, cuando los numerales, 1737 y 1739 del Código Civil en vigor, solo imponen la obligación de pagar la renta hasta la entrega del inmueble arrendado, situación que hice por medio de la vía de jurisdicción voluntaria, lo que viene a hacer una vía judicial, y si la actora consideró que no le había cubierto todas las pensiones arrendadas, debió acreditar que el suscrito no se las cubrí, aspecto que no justifico y si por el contrario acredite que entregue el inmueble material del arrendamiento así como pague todos y cada uno de los meses de diciembre del 2016 y enero y febrero del 2017 e inclusive le di aviso con un mes de anticipación, a través de las diligencias de jurisdicción voluntaria, cumpliendo con lo pactado en la cláusula novena, la cual transcribo.- “(se transcribe)”. Como podrá ver el Tribunal de Alzada, no obstante, que faltaba un mes para su vencimiento, el suscrito, ***** ***** ***** , le doy aviso a la arrendadora, que le entrego el inmueble y le cubro las rentas del mes de diciembre del dos mil dieciséis que estaban pendientes, como son diciembre del 2016, enero y febrero del 2017, cumpliendo por tanto con lo pactado en las cláusulas del contrato y artículos 1737 y 1739 del Código Civil en vigor, y no obstante en ello, le niega valor probatorio a las diligencias de consignación y entrega del inmueble,

bajo el falso supuesto de que debí hacerlo en la vía y forma correcta o sea en vía judicial o ante Notario, pero sin percatarse que, las diligencias se tramitaron en vía judicial, consignado en esta vía, la cantidad de \$1,160.00 dólares, como renta del mes de diciembre, pero convertida en pesos o sea la cantidad de \$25,520.00 y los \$20,000.00 que estaban de depósito, recordando que la renta se pagaba por los primeros cinco días de cada mes, de acuerdo a lo pactado en la cláusula tercera la que transcribo. El ARRENDATARIO pagara al ARRENDADOR por concepto de renta, la cantidad de U\$1,000.00 dólares (un mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de Norteamérica) mensuales, en una sola exhibición, dentro de los primeros cinco días de cada mes, más el impuesto al Valor Agregado, en el domicilio del ARRENDADOR ubicado en Boulevard Paseo Loma Real número 298, colonia Las Fuentes en esta ciudad, código postal 88710; durante la vigencia del presente contrato. De lo que se advierte que estuvieron cubiertos los meses de 4 de diciembre del 2016 al 4 de enero y del 4 de enero al 4 de febrero, estos dos últimos del año 2017. De lo que resulta ilógico que la juez primera civil hable de rentas insolutas de tres meses, cuando, el término era hasta el 4 de febrero y no todo el mes de febrero, como así lo quiere ver la juez de primera instancia de lo civil y parte actora, virtud por lo que se consigna solo los meses de diciembre del 2016 al mes de enero del 2017 y de éste o sea enero hasta el día 4 de febrero, virtud por lo que hace correcta mi consignación que hice e incorrecta la apreciación y fundamentación en que se apoya la juez de origen, recordando que tenía la obligación de pagar la renta hasta el último día que tenía el inmueble, según lo que dispone los artículos 1737 y 1739 del Código Civil en vigor. Sin que sea óbice lo que dice la juez que no existió aprobación en las diligencias de consignación, dado que de acuerdo aquellos artículos no es obligación.

III.- De otra parte, también hago valer como agravio, la indebida condena que de mi hizo la juez primero civil, en los considerandos cuarto y quinto, puntos resolutivos del primero al séptimo, en razón que la suscrita, solo era fiadora o avalista, de mi hijo, ***** , como según se advierte del contrato de arrendamiento base de la acción, y solo mientras dura el arrendamiento, como así reza en las cláusulas décimo quinta, la que transcribo.- "*****", quien también asiste a la celebración del presente contrato se constituye en FIADOR del ARRENDATARIO

en favor del ARRENDADOR, obligándose solidaria y mancomunadamente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato, por parte del ARRENDATARIO constituyéndose por tanto en deudor directo del ARRENDADOR, acepta que su obligación durara por todo el tiempo que dure la del ARRENDATARIO, hasta la devolución y entrega del inmueble arrendado y pago total de las rentas, intereses, impuestos y demás consecuencias pactadas en este contrato...". Cláusula que es a todas luces nula, en lo que respecta a constituirme en arrendatario ya que va en contra de lo dispuesto por los artículos 7, 1712 y 1724 del Código Civil en vigor... En síntesis, la suscrita solo tenía la obligación de responder por las rentas insolutas, hasta durante la vigencia del contrato hasta la entrega del inmueble, entrega del inmueble que se hizo antes del vencimiento del contrato que fenecía el día 4 de febrero del 2017, como así consta en las diligencias de jurisdicción voluntaria con número 77/2017, tramitadas ante el propio juzgado primero civil, sin que sea óbice que se haya opuesto a la entrega la arrendadora, ya que la obligación de acuerdo a lo pactado era entregar el inmueble el día del vencimiento del plazo o antes con aviso de un mes y solo se podía continuar con el consentimiento expreso de la arrendadora; amén que las rentas que le fueron cubiertas en su totalidad a la arrendadora, por parte del arrendatario, como así hizo constar en las diligencias de jurisdicción voluntaria, en donde el arrendatario, consignó que debía, como así se aprecia de las copias que acompaño la propia actora. Motivos de inconformidad que me orillan hacerlas valer como agravio, para que sea estudiado por el Tribunal de Alzada y me libere de lo condenado en la sentencia dictado por el juez primero civil, dado que solo tenía parte en el contrato de arrendamiento como fiador o avalista, en los términos de la cláusula décimo quinta.

IV.- Por lo que respecta al considerando quinto, referimos que es a todas luces improcedente, infundado y contrario a derecho en razón en principio, de que como es posible que condene a los suscritos, ahora apelante, el pago de la cantidad de \$3,000.00 (tres mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de Norte América) así como al importe del impuesto al Valor Agregado, resultando la cantidad de \$ 480.00 (cuatrocientos ochenta dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de Norte América) por concepto de las rentas de diciembre del 2016 y enero y febrero del

2017, cuando serían suponiendo sin conceder, solo dos meses, contados del diciembre del 2016 al mes de enero del 2017 y de enero al 4 de febrero del 2017, lo que hace dos meses; cantidades de renta que como se dijo en el agravio anterior, no se adeudan por nuestra parte con lo dispuesto en los artículos 1737, fracción I, y 1739 del Código Civil a través de los diligencias de jurisdicción voluntaria, radicadas ante el propio juzgado primero civil bajo el expediente 77/2017, en donde se depositaron o consignado en esta vía, la cantidad de \$1,160.00 dólares, como renta del mes de diciembre, pero convertida en pesos o sea la cantidad de \$25,520.00 y los \$20,000.00 pesos que estaban de depósito, recordando que la rentas se pagaban por los primeros cinco días de cada mes, de acuerdo a lo pactado en la cláusula tercera la que transcribió: EL ARRENDATARIO pagara al ARRENDADOR por concepto de renta, la cantidad de U\$1,000.00 dólares (un mil dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de Norteamérica) mensuales, en una sola exhibición, dentro de los primeros cinco días de cada mes, más el Impuesto al Valor Agregado, en el domicilio del ARRENDADOR *****
*****; durante la vigencia del presente contrato. De lo que se advierte que estuvo cubierto el último mes, o sea del 4 de diciembre del 2016 al 4 de enero de 2017, de lo que resulta ilógico que la juez primero civil hable de rentas insolutas de tres meses, cuando, el término era hasta el día 4 de febrero y no todo el mes de febrero, como así lo quiere ver la juez de primera instancia de lo civil y la parte actora, por lo que en consecuencia se hizo correcta la consignación que hice, e incorrecta la apreciación y fundamentación en que se apoya la juez de origen, recordando que tenía la obligación de pagar la renta hasta el último día que tenía la posesión del inmueble, según lo que disponen los artículos 1737 y 1739 del Código Civil en vigor. Sin que sea óbice lo que dice la juez que no existió aprobación en las diligencias de consignación, dado que de acuerdo aquellos artículos no es obligación; resultando por además infundado que nos haya condenado a pagar el cinco por ciento como interés mensual sobre las rentas adeudadas, cuando están (sic) fueron cubiertas, por el suscrito en los términos establecidos, aunado a que EL CINCO POR CIENTO ES UN INTERES QUE PUEDE CONSIDERARSE COMO USURA Y POR ENDE ES UNA VIOLACIÓN A NUESTROS DERECHOS HUMANOS, ESTANDO

POR ENDE PROHIBIDA LA USURA, SITUACIÓN QUE NO QUISO VER LA JUEZ NATURAL, pero, aclarando que a la fecha no adeuda el suscrito ningún mes de renta a la actora, como lo deje justificado y en cabal cumplimiento a lo dispuesto en los artículos que dejamos mencionados en todo el cuerpo de este escrito de agravios y apelación.

V.- Así también de forma indebida la juez natural, en el considerando quinto, condena a los suscritos al pago de los daños y perjuicios, con base en la pericial, los que deberían ser cuantificados en la vía incidental, tal condena es a todas luces improcedente e infundada, por lo que se expone a continuación:

Como podrá analizar el Tribunal de Alzada, la actora, *****, no acreditó la reclamación de incumplimiento que reclama la actora sobre los daños supuestamente causados, como así lo quiso dar a entender, la juez primero civil, dado, que si bien es cierto, en la cláusula sexta, la actora y el suscrito, *****, pactamos que todos los arreglos, composturas y reposición de cristales que amerite el inmueble arrendado, durante la vigencia del contrato, serán por cuenta del ARRENDATARIO, por tanto, será responsable de la reparación de los desperfectos que hubiere ocasionado, tanto durante la vigencia del contrato, como al desocupar la finca arrendada, el ARRENDADOR responderá de los vicios ocultos de la finca arrendada, también lo es, que no se estableció cuáles eran o fueron las mejoras, ni la arrendadora, procuro detallar las mismas, no obstante que era su obligación como tal, atento a lo que dispone el numeral 1756, del Código Civil en vigor, el cual es claro en decir que, (se transcribe) luego entonces, no pude hablarse de que hubo arreglos, composturas, descomposturas que hubiese ameritado el inmueble arrendado, durante la vigencia del contrato, por lo que el suscrito *****, no puede ser considerado responsable de los desperfectos o descomposturas que me reclama la actora, dado que no existen elementos de prueba que acredite, el estado en que se encontraba antes de la celebración del contrato de arrendamiento como después de que desocupe el mismo, ni mucho menos existen datos probatorios suficientes, que acrediten cual era el estado que tenía el inmueble antes de que entré en posesión del inmueble y después de que entregue el mismo, el que lo hice ante del vencimiento del termino del contrato, sin que sea óbice que no

haya existido oposición por parte de la ahora, ya que era y es mi obligación entregar el inmueble una vez concluido el término de un año, atento a lo que dispone el artículo 1760, del Código Civil que de forma literal dice que el arrendatario no puede rehusarse a hacer la entrega del bien arrendado, terminando el arrendamiento, ni aun bajo el pretexto de mejoras, sean éstas útiles o necesarias, dispositivos jurídicos (sic) que no quiso observar la juez primero civil, motivo por lo que ahora lo hago valer como agravio.”

---- **TERCERO.** Previo al estudio de los agravios, conviene precisar, que de autos se observa lo siguiente: -----

---1).- Que ***** , reclamó del arrendatario y de su fiadora: “A).- El cumplimiento de las obligaciones contraídas en el Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha cuatro de febrero de dos mil dieciséis... B).- Como consecuencia de la prestación reclamada en el inciso inmediato anterior, deberá de condenárseles al pago de las mensualidades de los meses de diciembre de dos mil dieciséis, enero y febrero del dos mil diecisiete, a razón del pago de la cantidad de \$1,000.00 (Mil dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de Norteamérica)... C).- Se les condene a pagar el importe del impuesto al valor agregado a razón del 16% (dieciséis por ciento) por lo que corresponde a los adeudos de los meses de diciembre del dos mil dieciséis, enero y febrero del dos mil diecisiete, es decir \$ 160.00 (ciento sesenta dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de Norteamérica) por cada uno de los meses adeudados, resultando la cantidad de \$480.00 (cuatrocientos ochenta dólares moneda de los Estados Unidos de Norteamérica)... D).- El pago del 5% (cinco por ciento) de interés mensual de las rentas adeudadas desde la fecha en que incurrió en mora, hasta en que cubra las rentas adeudadas... E) El pago de los daños ocasionados con motivo de los daños físicos y materiales ocasionados en el bien inmueble objeto del contrato de

Arrendamiento del cual se demanda su cumplimiento, mismos que ascienden a la cantidad de \$ 63,500.00 (sesenta y tres mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) más el 16% (dieciséis por ciento del impuesto al valor agregado) dando un total de \$73,660.00 (setenta y tres mil seiscientos sesenta pesos 00/100 moneda nacional)... F).- El pago de los perjuicios ocasionados con motivo de privárseme de obtener del pago de las mensualidades que se generarían si el inmueble se encontrara en condiciones de ser arrendado derivado del tiempo en el cual se pongan los daños físicos ocasionados por el arrendador... G) El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio.-". Como hechos de su demanda, en esencia adujo: que celebró contrato de arrendamiento el cuatro de febrero de dos mil dieciséis con el demandado, respecto del inmueble que en el mismo se precisa, por el término de un año y por la cantidad de \$1,000.00 (mil dólares) mensuales más el Impuesto al Valor agregado a razón del 16% mensual; pactándose el 5% de interés mensual por concepto de mora en el pago de rentas, que el demandado dejó en depósito la cantidad de \$20,000.00 (veinte milpesos 00/100 m.n.) para garantizar el pago de rentas, y daños al inmueble arrendado, cantidad a la cual se obligó la arrendataria a reingresar para el caso de que este se encontrara al corriente en el pago de las rentas, servicios contratados y demás obligaciones derivadas del contrato; que se le notificó la jurisdicción voluntaria en el expediente 77/2017 mediante el cual el demandado daba por terminado el contrato de arrendamiento, entregaba el inmueble y consignaba el pago de rentas, al cual se opuso en virtud de que no se cubrían los daños ocasionados al inmueble dado en arrendamiento, y se consignaba únicamente la cantidad de \$5,520.00 (cinco mil quinientos veinte pesos 00/100 M.N.), por lo que resulta

que la renta de diciembre se cubriría una parte con la cantidad que había dejado en depósito; que al existir oposición, se dio por terminada dicha jurisdicción y se ordenó su archivo definitivo; que los daños ocasionados al inmueble ascienden a la cantidad de \$63,500.00 (sesenta y tres mil quinientos pesos 00/100 M.N.), a que deberán ser condenados los demandados por concepto de reparación, y que el demandado realizó diversas modificaciones al inmueble sin su consentimiento. -----

--- **2).-** El demandado C. *****, en su calidad de arrendatario, negó las prestaciones reclamadas, aduciendo en síntesis: que cumplió cabalmente con todas y cada una de sus obligaciones, y que la renta se encuentra pagada hasta el último día del contrato; que le consigno las rentas mediante jurisdicción voluntaria en el expediente 77/2017 ante el mismo juzgado; y que mediante misiva del 23 de noviembre de 2016, le comunicó a la actora con dos meses de anticipación, su imposibilidad de cumplir con el contrato, por conducto de la Licenciada *****, y que solamente retiró del mismo las mejoras que hizo, como así se lo advirtió en la mencionada carta. Oponiendo las excepciones de falta de acción y de Derecho. -----

--- **3).-** Por su parte, la codemandada C. *****, en su calidad de Fiadora negó las prestaciones reclamadas, manifestando en síntesis, que en su carácter de aval, solo se encuentra obligada respecto del pago de rentas, pero que no existe adeudo alguno por parte de su fiado, quien realizó la consignación correspondiente, ante ese mismo juzgado, en vía de jurisdicción voluntaria en el expediente 77/2017; y que la cláusula relativa al pago del cinco por ciento mensual de intereses es nula y violatoria de sus derechos humanos

por ser usuraria. Oponiendo la excepción de falta de personalidad y/o falta de legitimación. -----

--- 4).- El trece de febrero de dos mil diecinueve, se dictó la sentencia materia del presente recurso de apelación, en la que declaró procedente la acción e improcedentes las excepciones, y se condenó a los demandados al pago de las rentas reclamadas, al pago del IVA y al pago del 5% mensual sobre las rentas insolutas a partir de diciembre de dos mil dieciséis, hasta el pago de lo pactado en la cláusula séptima, así también al pago de los daños físicos a los atributos del inmueble, los cuales serán cuantificados en vía incidental y en ejecución de sentencia; al pago de los perjuicios por haberse privado a la actora de obtener el pago de las mensualidades que se generarían si el inmueble se encontrara en condiciones de ser arrendado, los cuales se cuantificarán en ejecución de sentencia, y al pago de gastos y costas; por considerar el juzgador: respecto al deudor principal: que la para la procedencia de la acción se requiere: a) la existencia del contrato de arrendamiento y b) el incumplimiento en el pago de la renta en la forma y tiempo convenido; que el primer elemento se acreditó con el contrato de arrendamiento exhibido por la actora; y que el segundo, por ser un hecho negativo, corresponde al demandado conforme a lo previsto en el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles, acreditar su cumplimiento o bien la existencia de una excluyente de responsabilidad, de manera que al no haber acreditado el pago de lo reclamado, la excepción de falta de acción y de derecho que opusieron resulta improcedente, porque los demandados no acreditaron la supuesta consignación de rentas en el expediente 77/2017, y que en todo caso, para que procediera su liberación, debió proceder en la vía y forma legal correspondiente, y acreditar que la consignación fue aceptada por el arrendador, o bien,

que no obstante su negativa, el juzgador determinó su procedencia y lo liberó de su obligación en términos de lo dispuesto por los artículos 1149, 1150 y 1153 del Código Civil en vigor; que el documento del veintitrés de enero de dos mil dieciséis signado por el propio demandado, no surte efectos de notificación personal; que la omisión en el cumplimiento de pago de rentas a partir del mes de diciembre de dos mil dieciséis, se acredita con la confesional expresa derivada del escrito inicial de las diligencias de jurisdicción voluntaria; y respecto de la codemandada ***** **, porque se acreditó que signó el contrato como fiadora, por lo que se encuentra obligada a responder solidaria y mancomunadamente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el arrendatario, durante el arrendamiento y hasta la devolución y entrega del inmueble, al pago de rentas, intereses, impuestos y demás consecuencias pactadas en el contrato. -----

---- **CUARTO.-** Preciado lo anterior, se analizan en conjunto los agravios expuestos por la parte demandada, en virtud de encontrarse íntimamente relacionados, y declaran infundados por una parte e inoperantes por otra, como se verá a continuación. -----

--- Es infundado lo relativo a que la acción resulta improcedente, porque si bien es cierto, que la existencia del contrato es un hecho admitido por las partes y por ende, no está sujeto a discusión, también lo es, que el juez actuó correctamente al tener por acreditado dicho elemento, con el contrato base de la acción, pues es en éste donde constan las obligaciones asumidas voluntariamente por los contratantes, y por la fiadora. En consecuencia, es inexacto lo relativo a que indebidamente le revirtió la carga de la prueba del segundo elemento, porque bien lo refiere el juzgador, el incumplimiento del contrato, constituye un hecho negativo, por lo

tanto, le corresponde a la parte demandada, y no al actor acreditar su cumplimiento, conforme a lo establecido por el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles. -----

--- Luego, al no haber acreditado el arrendatario, encontrarse al corriente en el pago de las rentas correspondientes a los meses de diciembre de dos mil dieciséis, enero y febrero de dos mil diecisiete que se le reclaman en el presente juicio, la condena a su pago, establecida en su contra resulta correcta. -----

--- Es infundado lo relativo a que es incongruente el razonamiento expuesto por el A quo, para declarar improcedente la excepción que opuso, porque no obstante que faltaba un mes para el vencimiento de contrato, le dio aviso a la arrendadora, le entregó el inmueble y le cubrió las rentas de los meses que estaban pendientes, y no obstante ello, le negó valor probatorio a las diligencias de consignación y entrega del inmueble, bajo el falso supuesto de que debió hacerlo en la vía y forma correcta, sin percatarse de que las diligencias de jurisdicción voluntaria se tramitaron en vía judicial, sin que sea óbice que las mismas no hubieran sido aprobadas por el juzgador. -----

--- Ello, porque de la resolución recurrida se obtiene, que en el considerando tercero, relativo a la valoración de pruebas, se plasmó lo siguiente: “**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**- Consistente en copia de traslado de la promoción inicial relativa a las DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA SOBRE AVISO DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, promovidas por el demandado *****”, con razón de su notificación en fecha treinta y uno de enero del dos mil diecisiete, que deriva del expediente 77/2017, que se ventila en este mismo Juzgado, así como del escrito signado por la C.

*****, por el cual se opone a dichas diligencias, recibido por este Juzgado, en fecha tres de febrero del dos mil diecisiete. Probanza a la cual se le concede valor probatorio en términos de los artículos 325 fracción VIII y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.”; y le restó eficacia para demostrar el pago de las rentas, por considerar en esencia, que acreditaron la supuesta consignación de rentas en el expediente 77/2017, ya que para que procediera su liberación, debió proceder en la vía y forma legal correspondiente, y acreditar que la consignación fue aceptada por el arrendador, o bien, que no obstante su negativa, el juzgador determinó su procedencia y lo liberó de su obligación en términos de lo dispuesto por los artículos 1149, 1150 y 1153 del Código Civil en vigor. -----

--- Consideración que resulta correcta, en virtud de que los numerales citados literalmente establecen: “**ARTÍCULO 1149.-** El ofrecimiento de pago seguido de la consignación de la prestación debida, surte efectos de pago, si reúne todos los requisitos que para éste exige la ley.”, “**ARTÍCULO 1150.-** Si el acreedor rehúsa sin justa causa recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación del bien debido.”, **ARTÍCULO 1153.-** Aprobada la consignación por el Juez, éste declarará que la obligación quedó extinguida desde que se hizo el ofrecimiento seguido de la consignación, a fin de que se produzcan todos los efectos legales consiguientes desde esa fecha.” -----

--- De ahí que, si la parte actora refiere, que se opuso a la consignación realizada por los ahora demandados en el expediente 77/2017, y éstos no demuestran que la consignación de rentas fue aprobada por el juzgador en dicho expediente; las diligencias de

jurisdicción voluntaria no son aptas para liberar a los demandados del pago de las rentas que se les reclaman en el presente juicio y de las consecuencias derivadas de su incumplimiento. -----

--- Respecto al tema, resulta aplicable en lo conducente, la tesis de la Décima Época. Registro: 2002456. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XVI, Enero de 2013, Tomo 1. Materia(s): Civil. Tesis: 1a./J. 106/2012 (10a.). Página: 467, que reza:

“ARRENDAMIENTO. PARA QUE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DEL INMUEBLE ARRENDADO AL TRIBUNAL LIBERE AL ARRENDATARIO DEL PAGO DE RENTAS, SE REQUIERE DE LA PREVIA NOTIFICACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN AL ARRENDADOR Y QUE EL JUEZ LA APRUEBE. Conforme a la

regulación legal del ofrecimiento de pago y consignación, es necesario notificar al acreedor para que manifieste lo que a su derecho convenga y que con posterioridad, el juez determine si aprueba o no la consignación. Por otra parte, acorde al carácter bilateral y sinalagmático del contrato de arrendamiento, la liberación del arrendatario de la obligación del pago de rentas debe coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, para darle oportunidad a éste de revisar su estado e informar al tribunal si el juego de llaves consignado está completo y corresponde al inmueble arrendado. Asimismo, si el arrendatario no es liberado del pago de rentas en forma automática al entregar un juego de llaves al juzgado, tendrá el interés de impulsar el procedimiento para que se notifique en breve al arrendador y éste reciba el inmueble, cumpliendo así con la obligación a su cargo, sin que lo anterior implique que la consignación o restitución de la posesión del inmueble deba quedar al capricho del arrendador, puesto que será el juez quien determine

si aprueba o no la consignación después de darle vista. Sin que sea óbice a lo anterior, que si el juez llegase a determinar que el arrendador se ha negado injustificadamente a recibir el inmueble, puede aprobar la consignación y tenerla por hecha desde que las llaves fueron entregadas al tribunal. Por lo tanto, la mera entrega de las llaves al juez es insuficiente para extinguir la obligación de pago de rentas a cargo del arrendatario, toda vez que para ello se requiere de la notificación de la consignación al arrendador para que manifieste lo que a su derecho convenga, y que el juez la apruebe atendiendo a la legislación, a lo pactado en el contrato, y a las circunstancias particulares del caso. -----

--- Así, resulta irrelevante lo afirmado por el disconforme, en el sentido de que no existen pruebas que demuestren el estado en que se encontraba el bien antes y después de concluido el arrendamiento, y que en el contrato no se detalló el estado del inmueble antes de que tomara posesión; porque en el presente caso, lo que se pretende es el cumplimiento de la obligación de pago de rentas generadas durante la vigencia del contrato, y no la entrega del bien inmueble por parte de los demandados, por lo que el juzgador no estaba obligado a resolver el asunto, con base en lo dispuesto por los artículos 1737, 1755, 1756, 1760 y 1805 fracción I, del Código Civil. -----

--- Por otra parte, es fundado lo alegado por los recurrentes, respecto a que la fiadora solo tiene obligación de responder por las rentas insolutas durante la vigencia del contrato y hasta la entrega del inmueble, como lo estableció el juez en la sentencia, sin embargo, resulta inoperante, porque no expresa razonamiento alguno, tendiente a controvertir la determinación de la juzgadora, atinente a que la codemandada ***** , como fiadora, se encuentra

obligada a responder solidaria y mancomunadamente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el arrendatario, relativas al pago de rentas, intereses, impuestos y demás consecuencias pactadas en el contrato, lo que impide que esta autoridad pueda analizar de manera oficiosa tal aspecto, al no existir suplencia de la queja que hacer valer en favor de los apelantes.-----

---- De ahí que, no tienen razón los inconformes, respecto a que el juez omitió analizar, que el pago del 5% de interés mensual, puede considerarse como usura y por ende, dicha condena es violatoria de sus derecho humanos. -----

--- Lo anterior es así, porque el juez no estaba obligado a analizar si los intereses pactados voluntariamente por las partes en la cláusula séptima del contrato eran o no usurario, porque tal aspecto constituye una indemnización en favor del arrendador, por concepto de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con el incumplimiento de una obligación, por lo tanto, al no provenir de un préstamo, no derivan del tráfico monetario, sino que responden a la compensación de los daños y perjuicios que resiente el arrendador, tal y como se estableció en la tesis que se publicó el viernes 08 de febrero de 2019 a las 10:10 horas en el Semanario Judicial de la Federación, con los siguientes datos: Décima Época. Registro: 2019213. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 63, Febrero de 2019, Tomo II. Materia(s): Constitucional, Civil, Civil. Tesis: III.2o.C.98 C (10a.). Página: 2912, de rubro: "ARRENDAMIENTO. AL TENER LA CLÁUSULA PENAL Y LOS INTERESES MORATORIOS PACTADOS EN EL CONTRATO RELATIVO LA FINALIDAD COMPENSATORIA POR LA NO

ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO O POR NO RECIBIR OPORTUNAMENTE EL PRECIO, DICHOS ASPECTOS NO PUEDEN SER OBJETO DE ANÁLISIS SOBRE LA USURA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). De acuerdo con lo resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la contradicción de tesis 29/2006-PS (que resulta aplicable, por analogía, en el Estado de Jalisco, ya que los artículos del 1736 al 1747 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, que interpretó, son de igual redacción jurídica a los diversos 1309 al 1320 del Código Civil del Estado de Jalisco), se concluye que la pena convencional pactada en los contratos de arrendamiento, es la imposición de una sanción, en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios –es decir, tiene una finalidad compensatoria–, por incumplimiento total o parcial de una obligación; por tanto, si en el contrato de arrendamiento base de la acción de desahucio, las partes pactaron una cláusula penal, así como el pago de intereses moratorios, entonces estos aspectos constituyen una indemnización en favor del arrendador, ya que dicha cláusula penal tiene la naturaleza de ser una cuantificación anticipada convenida por las partes por concepto de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con el incumplimiento de una obligación, como ocurre con el pacto de intereses moratorios, cuando se establecen con la misma naturaleza, en su contrato de arrendamiento; en consecuencia, si el Máximo Tribunal del País determinó que la usura se predica de los intereses excesivos derivados del préstamo, y que la pena convencional tiene la finalidad de resarcir al arrendador, de los daños y perjuicios, por incumplimiento de las obligaciones a cargo del inquilino, ante la no entrega de la finca arrendada al vencimiento del plazo, y la imposibilidad fáctica para usar y disponer de la

localidad arrendada; entonces, la usura no puede tener lugar en relación con el arrendamiento, respecto de la cláusula penal o al pago de intereses moratorios, al no provenir de un préstamo, pues dichas penalidades pactadas en los contratos de arrendamiento, no derivan del tráfico monetario, sino que responden a la compensación de los daños y perjuicios que resiente el arrendador. Ello, porque no puede soslayarse el carácter compensatorio (indemnizatorio) de la pena convencional, o de los intereses moratorios pactados en el contrato de arrendamiento base de la acción, por la no entrega del inmueble arrendado, no obstante la terminación del plazo del contrato y la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien dado en arrendamiento, o del precio que el arrendatario se obligó a pagar mensualmente (que genera los intereses moratorios correspondientes); lo que demuestra que esas sanciones no se fundan en el simple tráfico monetario, esto es, por la sola utilidad o ganancia del dinero. Por ende, si tanto la cláusula convencional, como los intereses moratorios pactados en el contrato de arrendamiento base de la acción, responden a una compensación resarcitoria, en cuanto a la no entrega del inmueble arrendado, no obstante la terminación del plazo del contrato y la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar del bien arrendado, así como por no recibir oportunamente el precio por el servicio otorgado debido al arrendamiento del bien, es inconcuso que dichos aspectos no pueden ser objeto de análisis sobre la usura (implicada en el tráfico de dinero), lo que impide por sí, la reducción del monto de los intereses pactados.” -----

--- Es parcialmente fundado pero inoperante, lo relativo a la indebida la condena al pago de daños y perjuicios con base en la pericial y su cuantificación en la vía incidental, porque -dice- no existen elementos

de prueba suficientes, porque no se hizo descripción de las partes que la componen en el contrato, por lo que no puede ser considerado de los desperfectos o descomposturas. -----

--- Así se considera, porque si bien es cierto, que el juzgador no refiere cuáles eran las mejoras, también lo es, que dicha circunstancia por sí misma resulta irrelevante para dejar sin efecto dicha condena, en virtud de que de la simple lectura de la sentencia apelada se observa, que para condenar a la parte demandada al pago de daños y perjuicios, la juzgadora tomó en consideración, además de la prueba pericial, la confesional expresa del demandado ***** , quien admitió haber realizado diversas modificaciones, haber retirado los inodoros bajo el argumento de que eran de su propiedad, según se advierte de la siguiente transcripción:

“Ahora bien, en el presente caso, **la actora acreditó que en efecto, el bien inmueble presenta diversos daños**, descritos en la prueba pericial propuesta por el mismo, concluyendo tanto el perito de la parte actora, como el designado en rebeldía de la demandada, que el bien inmueble arrendado requiere *trabajos de electricidad, reposición de centro de carga, así como reponer entre salidas de techo, apagadores y contactos 50 salidas, además, la colocación de dos medios_baños, lavabos e inodoros con sus respectivos accesorios, colocación de 7 siete puertas con sus respectivos marcos y chapas, reposición de zoclo en una longitud de 4.20 m y pintura general.*

Aunado a lo anterior, consta la **confesión expresa de la parte demandada**, quien al desahogar la prueba confesional admitida a su cargo, **declaró haber realizado diversas modificaciones, así como haber retirado los inodoros del local arrendado, bajo el argumento que eran de su propiedad**, así como que los existentes estaban en condiciones deplorables, de igual forma **que hizo**

diversas modificaciones, pues el inmueble se encontraba en mal estado, sin embargo, del contrato base de la acción, se acredita que el demandado, como arrendatario, recibió el inmueble arrendado **en perfectas condiciones de uso y a su entera satisfacción (CLAUSULA PRIMERA DEL CONTRATO)** así como las instalaciones eléctrica, hidráulica y demás servicios, en forma adecuada, obligándose a que cualquier desperfecto o rotura de los mismos sería a su cargo, **(CLAUSULA DECIMA DEL CONTRATO)**, por tanto, es procedente la reclamación de daños que al respecto le hace la parte actora, sin embargo, estos deberán ser cuantificados en vía incidental y en ejecución de sentencia, en razón de lo determinado en la PRUEBA PERICIAL desahogada, ello en virtud de que la parte actora, no acreditó la cuantificación que por tal concepto reclama.- Ahora bien, en cuanto al pago de perjuicios ocasionados con motivo de privarse a la actora, de obtener el pago de las mensualidades que se generarían si el inmueble se encontrara en condiciones de ser arrendado, derivado del tiempo en el cual se repongan los daños físicos ocasionados por el arrendador, se declara procedente, en la inteligencia de que estos deberá ser cuantificados en vía incidental y en ejecución de sentencia.” -----

--- En consecuencia, se le dice, que la simple manifestación que hace no es suficiente para modificar la sentencia apelada, pues no aduce nada respecto a la eficacia probatoria otorgada por la juzgadora a las pruebas pericial y confesional a cargo del demandado, al adminicularlas entre sí: lo cual debió hacer, toda vez que cuando se alega una indebida valoración de pruebas, el apelante debe expresar a manera de agravio, los razonamientos jurídicos que pongan de manifiesto el alcance demostrativo que debió darles, o bien porque dichas probanzas concatenadas entre sí, no conducen a

la conclusión a que arribó el juzgador, lo cual no hizo, ya que solo refieren que la prueba pericial es insuficiente para establecer la condena al pago de daños y perjuicios en su contra, lo que torna inoperante por insuficiente tal concepto de inconformidad. -----

--- Sustenta lo anterior, la jurisprudencia de la Décima Época. Registro: 2010038. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 22, Septiembre de 2015, Tomo III. Materia(s): Común. Tesis: (V Región) 2o. J/1 (10a.). Página: 1683, de rubro: **“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.”. -----

---- Así, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, lo que procede es confirmar la sentencia de trece de febrero de dos mil diecinueve, dictada por la

titular del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas.-----

--- Se condena a la parte demandada apelante, al pago de gastos y costas en ambas instancias, en virtud de que con ésta, le recayeron dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, actualizándose así, la hipótesis contenida en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles. -----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105, fracción II, 106, 108, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve: -----

--- **PRIMERO.-** Se declaran infundados por una parte, e inoperantes por otra, los agravios expuestos por los demandados CC. *****
***** e *****
*****, contra de la sentencia de trece de febrero de dos mil diecinueve, dictada por la titular del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, en el expediente 275/2017.

---- **SEGUNDO.-** Se confirma la sentencia recurrida, a que alude el punto resolutivo anterior. -----

--- **TERCERO.-** Se condena a la parte demandada apelante, al pago de gastos y costas en ambas instancias, de conformidad con el considerando que antecede. -----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de su origen, y en su oportunidad, archívese el toca como asunto debidamente concluido. -----

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por

unanimidad de votos de los Magistrados Egidio Torre Gómez, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra, siendo Presidente el primero y ponente el tercero de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. ---

Lic. Egidio Torre Gómez.
Magistrado Presidente.

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.
Magistrado Ponente.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos. CONSTE.
L'ETG /L'AASM/L'JMGR/L'SAED/L'DASP/ygg

La Licenciada DORA ANGELICA SALAZAR PEREZ, Secretaria Projectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número: 252 (doscientos cincuenta y dos), dictada el JUEVES, 20 DE JUNIO DE 2019, por los Magistrados Egidio Torre Gómez, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra, constante de 31 (treinta y una) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales

en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, así como la identificación del inmueble, por ser información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 12 de julio de 2019.