



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

Tijuana, Baja California, a dos de marzo de dos mil veintitrés. -----

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número 1857/2022, relativo al **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la parte actora en el principal y demandada reconvencional [REDACTED] en contra de la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha **siete de septiembre del año dos mil veintidós**, dictada por la Ciudadana Jueza Cuarto de Primera Instancia Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, en el expediente número 1115/2021, concerniente al Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por la recurrente en contra de [REDACTED] y como tercera llamada a juicio [REDACTED]; y, -----

R E S U L T A N D O:

1.- La problemática jurídica a resolver por esta Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California, se centra en el Recurso de Apelación referido en el párrafo que precede, de lo que subyace relatar los puntos resolutive de la sentencia definitiva materia de estudio, los que son del tenor siguiente:

*“...PRIMERO. Ha sido procedente la vía **Sumaria Civil** en donde la parte actora en reconvención [REDACTED] no probó los hechos constitutivos de la acción de terminación por rescisión del contrato de arrendamiento de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, resultando ocioso entrar al estudio de las excepciones y defensas opuestas por la enjuiciada en reconvención [REDACTED] en virtud de los argumentos esgrimidos en el cuerpo del presente fallo.*

***SEGUNDO.** En cuanto a la acción de prórroga de contrato de arrendamiento ejercitada en el juicio principal, la parte actora en el principal [REDACTED] probó los elementos constitutivos de la acción y la demanda en el juicio principal [REDACTED] no probó los de sus excepciones.*

El presente fallo producirá acción y excepción contra la tercera llamado a juicio [REDACTED], de conformidad con el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles.

***TERCERO.** Se otorga a favor de la parte actora [REDACTED], una prórroga por un (1) año más del contrato de arrendamiento, misma que **vence el catorce de septiembre de dos mil veintidós** conforme a la vigencia pactada en la cláusula segunda*



Tribunal Superior de Justicia del Estado

del documento base de la acción de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, cuyo vigencia feneció el catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno.

CUARTO. Se condena a la parte actora [REDACTED] en vía de consecuencia, a desocupar y entregar a favor de la parte demandada [REDACTED], el bien inmueble objeto del arrendamiento ubicado en carretera [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED]), código postal [REDACTED], de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con base en los argumentos jurídicos expuestos en el considerando VII del presente fallo definitivo.

QUINTO. Se concede a la parte actora [REDACTED], un término de **CINCO DÍAS** para que cumpla voluntariamente con el presente fallo definitivo, de conformidad con artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles.

SEXTO. No se hace condena al pago de gastos y constas en términos del artículo 141 fracción II inciso a) del Código de Procedimientos Civiles.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE. Así definitivamente juzgado lo resuelve y firma electrónicamente la **JUEZA CUARTO CIVIL, LIC. MICHELLE CORONA NAVARRO**, ante su **Secretaria de Acuerdos LIC. MARÍA EUGENIA RUIZ PEÑA**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.”

2.- Inconforme con ello la parte actora en el principal y demandada reconvenional, interpuso la impugnación que nos ocupa, la cual fue admitida por la Jueza Primigenia en **efecto devolutivo**; por lo que, una vez remitidos los autos originales al Tribunal de Alzada, y radicados que fueron se formó el presente toca civil, se confirmó la admisión del recurso y la calificación del grado hechas por el A Quo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 689 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado¹, teniéndose a la parte recurrente por expresados sus agravios, y con la copia simple exhibida se ordenó correr traslado a la contraria por el término de seis días, atento al numeral 690 del Código referido en líneas arriba², para que produjera su contestación, quien lo hizo en tiempo y forma. Finalmente, se citó a las partes para oír resolución, la que es llegado el momento de pronunciar; y, - - - - -

CONSIDERANDO:



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

I.- COMPETENCIA.- Este Órgano Colegiado es competente para conocer el recurso que eleva la parte apelante, habida cuenta que al impugnar la resolución precisada en el apartado que antecede, se actualizan las facultades que a este Cuerpo Revisor confieren los artículos 57, 59 y 63 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 2, 45 y 50, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 674, 675, 687, 690, 698 y 700 del Código de Procedimientos Civiles para la Entidad.-

II.- OPORTUNIDAD.- De autos se advierte que el Recurso de Apelación que nos ocupa fue opuesto en tiempo, dado que la Sentencia Definitiva pronunciada fue notificada a la parte inconforme en fecha dieciocho de octubre de dos mil veintidós, y el medio de impugnación que hoy nos atañe fue presentado el día veintisiete de ese mismo mes y año, de ahí que es evidente que la inconformidad que nos irrumpe fue expresada dentro del término de los ocho días hábiles que la Ley Procesal concede al efecto en términos del artículo 677 de Código en consulta¹. -----

III.- PROCEDENCIA. - En el caso concreto es pertinente la interposición del recurso que hace valer la parte apelante, ya que tiene por objeto revisar una **Sentencia Definitiva** pronunciada por un Juzgador de Primera Instancia en Materia Civil, surtiéndose así los extremos de los artículos 674, fracción I, 675, 677, 680, 689, 690, 698 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles.-----

IV.- ESTUDIO DE FONDO.- Así como el interés es la medida de la acción, los agravios lo son para el recurso, es por ello que este Cuerpo Colegiado analizará la sentencia recurrida, pero solo en la medida en que aquellos hayan sido expresados por la parte



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

inconforme en el respectivo escrito, los cuales obran glosados al Toca Civil que nos ocupa, al que esta Sala Revisora se remite por economía procesal, teniéndolos aquí por transcritos como si a la letra se insertaran; pues su transcripción sólo engrosaría la sentencia, lo que resultaría impráctico; agravios que tampoco se sintetizan por no existir obligación para ello; lo que por semejanza de razón, se encuentra sustentado en la Tesis de Jurisprudencia, de rubro y contenido siguiente:

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer. ¹

Previo al análisis de fondo en el presente fallo, este Órgano Jurisdiccional Colegiado, considera importante aludir a un marco referencial que muestre el origen del juicio principal, en afán de clarificar de dónde surge la materia de la apelación.

Acaece que, en el juicio de origen, compareció [REDACTED], ejercitando en la vía Sumaria Civil la **acción de prórroga legal de contrato de arrendamiento** en contra de [REDACTED] y como tercero llamada a juicio [REDACTED], reclamando de la primera en mención el otorgamiento de una prórroga legal del contrato de arrendamiento celebrado en fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve respecto del inmueble situado en



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

carretera [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED]), código postal [REDACTED], de la [REDACTED], Baja California; por la expedición y entrega de un nuevo contrato de arrendamiento que consigne el término adicional de la prórroga y dependiendo de la conducta procesal de la parte demandada se condene al pago de gastos y costas.

Una vez admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se decretó el emplazamiento a juicio de la pasiva procesal, así como de la tercero llamada a juicio, compareciendo únicamente la primera de las mencionadas a dar contestación a la demanda instaurada, oponiendo las defensas que estimó conveniente, así como **reconviniendo** a la accionante por la **declaración judicial de terminación de contrato de arrendamiento**, la desocupación y entrega del inmueble arrendado, por el pago de las rentas que se generen hasta la desocupación del mismo, así como el pago de los gastos costas que se originen.

Por lo que una vez desahogado el caudal probatorio ofertado por las partes, en fecha siete de septiembre del año dos mil veintidós se dictó resolución definitiva en la que se declaró acreditada la acción de prórroga legal de contrato de arrendamiento, no así la diversa de terminación de contrato opuesta en vía reconvencional, por lo que se declaró prorrogado el contrato basal por el término de un año; y en vía de consecuencia se condenó a la desocupación y entrega del inmueble objeto del arrendamiento; y por cuanto hace al pago de gastos y costas ocasionadas no se hizo condena alguna.

En esa tesitura, una vez efectuado el análisis de las inconformidades elevadas por la apelante y las constancias que integran el consecutivo en estudio, quienes integran este Tribunal de Alzada concluyen que las desavenencias **son parcialmente fundada la primera, fundada la subsecuente, mientras que las diversas solo son inoperantes**, lo anterior se estima así de acuerdo con las siguientes consideraciones jurídicas:

Prima facie, conviene precisar que por cuestión de



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

método, los agravios se estudiarán algunos en forma conjunta; toda vez que la ley no distingue la forma en que se haya de contestar un agravio, por lo que bien puede esta Segunda Instancia, contestar en forma directa o indirecta, de manera individual, conjunta o por grupos, ello siempre y cuando se atienda al punto litigioso y se llegue a la misma conclusión y así, aunque el enfoque sea distinto, puede entenderse que hay contestación de agravios y que, por ende, se agotó la jurisdicción de esta Sala.

A fin de sustentar este criterio, se citan las jurisprudencias, de epígrafe y texto siguientes:

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO. El artículo 76 de la Ley de Amparo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 2013, en vigor al día siguiente, previene que el órgano jurisdiccional que conozca del amparo podrá examinar en su conjunto los conceptos de violación o los agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero, no impone la obligación a dicho órgano de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente, sino que la única condición que establece el referido precepto es que no se cambien los hechos de la demanda. Por tanto, el estudio correspondiente puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.¹

APELACIÓN. PARA REALIZAR EL ESTUDIO DE LOS AGRAVIOS LA AUTORIDAD PUEDE UTILIZAR CUALQUIER MÉTODO. Los agravios pueden contestarse en forma directa o indirecta, produciéndose la primera cuando la respuesta está dirigida o encaminada a contestar las proposiciones lógicas alegadas con otras tendientes a desvanecer tales argumentaciones, mediante el análisis respectivo, de tal manera que queden destruidas en la consideración, o bien, en su conclusión; la segunda se actualiza cuando para estimar lo lógico o infundado del agravio se hace uso de diversas proposiciones que atienden al orden lógico de las cosas o validez de un razonamiento que trae como consecuencia que se estime incorrecto el argumento planteado. La ley no distingue la forma en que se haya de contestar un agravio, por lo que bien puede la autoridad utilizar cualquiera de los métodos antes apuntados sin que, en el caso del segundo, implique el que no se conteste el agravio, ello siempre y cuando se atienda al punto litigioso y se llegue a la misma conclusión y así, aunque el enfoque sea distinto, puede entenderse que hay contestación de agravios y que, por ende, se agotó la jurisdicción de la Sala responsable. Ahora bien, si se da contestación a los agravios, aunque sea deficiente, en todo caso existe un vicio en el razonamiento y esto es lo que debe constituir la materia de estudio en el amparo, lo que debe realizarse a la luz de los conceptos de violación en relación directa con el acto reclamado.²

La recurrente sostiene medularmente como **PRIMER**

AGRAVIO, que la primigenia viola en su perjuicio el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles puesto que las acciones ejercitadas llevan implícitas una acción de condena, por lo que al resultar vencedora en ambas acciones procedía otorgarse en su favor el pago de gastos y costas.

Como previamente se precisó, este Órgano Revisor considera que tal disconformidad es en parte fundada y en esa medida suficiente para **modificar** el fallo impugnado, con base en el fundamento y motivación siguientes.

Como se observa del fallo impugnado la Autoridad de Primer Grado declaró procedente la acción principal de prórroga de contrato de arrendamiento e improcedente la acción reconvencional de terminación de contrato de arrendamiento, asimismo determinó no condenar al pago de costas, apoyando su decisión en el artículo 141 fracción II inciso a) del Código de Procedimientos Civiles.

Quienes integramos esta Sala llegamos a la conclusión de que la determinación de la A quo fue parcialmente correcta en virtud de que es verdad que, al tratarse la acción de prórroga de contrato, de un aspecto meramente declarativo y al no encontrarse acreditada la temeridad o mala fe de alguno de los contendientes, es que, con base en el arábigo antes invocado, no amerita condena en gastos y costas.

Sin embargo, la Juzgadora no hizo distinción entre las costas del juicio principal y las costas de la reconvención; no obstante que a través de la acción reconvencional se hace valer una acción autónoma e independiente de la que dio origen al juicio y, que eventualmente, pudiere resultar fundada tanto la acción principal como la reconvencional, o ambas infundadas, o una fundada y otra no.

En el caso debe tenerse en cuenta que, al reconvenir la pasivo procesal a su contraparte, se introdujo en la contienda original



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

una nueva, en la que ésta pasa a ser la actora y su colitigante la demandada; por lo que, no obstante de tratarse del mismo expediente, no puede considerarse que existe sólo una controversia, sino dos perfectamente distintas y delimitadas dentro de un mismo procedimiento, en las que cada contendiente conserva su correspondiente derecho de acción, y sin más objetivo que el de evitar multiplicidad de juicios o procedimientos innecesarios.

Cabe referir que el máximo tribunal, ha estudiado ampliamente el tema de gastos y costas, y ha determinado que existen sistemas mixtos para la condena en costas basados en criterios subjetivos u objetivos. A decir, el criterio subjetivo queda a la valoración del juez, cuando se haya actuado con temeridad o mala fe en el juicio; mientras que el criterio objetivo constriñe al juez a condenar en costas a la parte que se situó en alguna de las hipótesis previstas por la ley para la condena en costas.

En ese tenor, a fin de clarificar las reglas para la condenación en costas, se cita el numeral 141 del Código de Procedimientos Civiles, el cual es del tenor siguiente:

ARTÍCULO 141.- La condena en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, el Juez deberá sujetarse para ello a las siguientes reglas:

I.- En las sentencias que se dicten **en los juicios que versen sobre acciones de condena, los gastos y costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa.** Si fueren varias las partes vencidas, la condena en costas afectará a todas ellas proporcionalmente al interés que tengan en la causa.

Cuando cada uno de los litigantes sea vencido en parte y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juez en la sentencia.

Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago de los gastos y costas el demandado que se allane a la demanda.

Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se considerarán compensadas, salvo acuerdo en contrario.

En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo.

El actor en este caso, podrá además, ser condenado al pago de daños y perjuicios que se ocasionaren.

Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

sentenciado.

II.- En las **sentencias declarativas** y constitutivas, la condenación en costas, se regirá por las reglas siguientes:

A) **Si ninguna de las partes hubiere procedido con temeridad o mala fe, no habrá condena en costas ni gastos, y cada una reportará los que hubiere erogado;**

B) La parte que, a juicio del Juez, hubiere obrado con temeridad o mala fe, será condenada a indemnizar a su contraparte los gastos y costas del juicio; y

C) Cuando el demandado se allane a las peticiones del actor, o el actor se conforme con la contestación a la demanda, no habrá condenación en costas, y cada parte reportará las que hubiere erogado.

III.- En los casos de litisconsorcio, el Juez podrá condenar solidariamente a todas o a alguna de las partes, de acuerdo con las reglas contenidas en las dos Fracciones anteriores, y establecerá la forma en que se repartan las costas. En todo caso, cuando sean varias las personas o partes que pierdan y haya condena en costas, el Juez distribuirá su importe entre ellas en proporción a sus respectivos intereses y si no hubiere base para fijar la proporción, se entenderá que se hace por partes iguales.

IV.- El Tribunal podrá condenar a una de las partes aún cuando la sentencia de fondo le fuere favorable, al pago de los gastos y costas parciales que se originen con motivo de un procedimiento o incidente que haya suscitado sin fundamento legal, o cuando se trate de recursos desestimados o gastos inútiles; o bien podrá excluir estas costas parciales de la condena a la parte vencida;

V.- El Tribunal podrá sancionar el ejercicio malicioso de la acción y la falta de probidad y lealtad de las partes con la condena en los daños y perjuicios que ocasione a la contraparte con motivo del proceso, independientemente de lo que acuerde sobre las costas;

VI.- La parte que presente documentos falsos o testigos falsos o sobornados, será siempre condenada en los gastos y costas y en los daños y perjuicios, sin que tengan aplicación en este caso las reglas de las Fracciones anteriores que pudieren beneficiarla; y

VII.- En caso de apelación, será condenada en las costas de ambas instancias, sin tener en cuenta la declaración a este respecto formulada en la primera, la parte contra la cual haya recaído dos sentencias adversas siempre que éstas sean conformes de toda conformidad. Cuando no concurren estas circunstancias en la sentencia de segunda instancia se hará la condena en costas con sujeción a las reglas contenidas en este Artículo.

Expuesto lo anterior, la condenación en costas no depende de la clasificación de la sentencia obtenida, es decir, si ésta es absolutoria, o condenatoria; sino de la naturaleza de la acción ejercitada en juicio, o sea, **declarativa**, si se perseguía el reconocimiento de un hecho o un derecho que se estimaba preexistente, **en cuyo caso no habrá sentencia condenatoria -con las excepciones aludidas en el principio dispositivo invocado-**; o



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

constitutiva, si se trató de crear un nuevo derecho o situación jurídica, o de terminar estos supuestos ya presentes, caso en el que sí puede haber sentencia condenatoria y **en el cual sí procede la condena a costas**, sea para la parte que resulta condenada, o para el que no obtuvo sentencia favorable.

Así pues, es de apreciarse que la acción principal - *prórroga de un contrato*-, es netamente declarativa, en razón de que, entre las prestaciones hechas valer por los contendientes, no existe alguna de carácter pecuniario, pues lo que aquella define es exclusivamente una situación de incertidumbre acerca de la existencia o las modalidades de un derecho, sin condenar a otra cosa, sino solo a la procedencia o improcedencia de prorrogar la vigencia de un contrato; cuestión diversa que se advierte de la acción reconvencional -*de terminación de contrato*-, en la que además se reclamó una prestación pecuniaria, por lo que ésta es claramente condenatoria como acertadamente lo refiere la parte apelante.

En ese tenor, si la actora reconvencional pretendía una acción de condena, y no obtuvo sentencia favorable, debe equipararse al que resulta condenado y por ende está obligado a reintegrar las costas de su contraparte, aun cuando no exista sentencia condenatoria; de ahí la parte que resulta fundada del agravio. Situación contraria que acaece de la acción principal, en la que por tratarse como ya se dijo de una acción claramente declarativa, en la que no se actualizo ninguno de los supuestos de excepción previstos en la fracción II del precepto legal transcrito en líneas anteriores, es que resulta improcedente la condenación en costas.

Ahora bien, no pasa desapercibido para quienes esto resuelven que en la contestación de agravios la contra apelante hace alusión a que, ningún perjuicio le irroga a la recurrente la declaración que hizo la Primigenia en donde estableció que ninguna de las partes había actuado con temeridad o mala fe, y resolvió no condenar a



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

gastos y costas, pues contrario a ello a su parecer la actora en el juicio principal si se conduce con temeridad y mala fe pues no obstate que obtuvo sentencia favorable recurrió la misma con la mala intención de seguir conservando la posesión del inmueble, máxime que el artículo 17 de la Carta Magna prohíbe expresamente el cobro de costas judiciales.

Al tenor del cual, habrá de especificarse que, la mala fe o temeridad a que la ley se refiere en la fracción II del artículo citado, no sólo consiste en la falta de prueba de los hechos en que se funda la demanda o la defensa, o bien en la oposición sin justa causa a la acción que se intenta, o en el sólo prurito de hacer valer una pretensión aun cuando ésta no resulte contraria a derecho o se carezca de pruebas para fundarla, pues lo que caracteriza la temeridad o mala fe es el elemento subjetivo que lleva al litigante a sostener su pretensión con pleno conocimiento de que la razón no le asiste; situación que evidentemente no acontece en la controversia que nos ocupa.

Y por cuanto hace a la prohibición expresa que se colige del numeral 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, debe especificarse que tal proscripción es eminentemente para aquellos que intervienen en la administración de justicia por parte del Estado, quienes de ninguna manera pueden exigir del gobernado una determinada cantidad de dinero por la actividad que realiza el órgano jurisdiccional, pues dicho servicio debe ser gratuito.

Asimismo conviene precisar que los gastos o costas económicos que deben asumir las partes de manera ordinaria en la defensa de sus intereses dentro de un proceso judicial, no puede considerarse un obstáculo al acceso a la jurisdicción sino como una carga necesaria e inherente al ejercicio de ese derecho fundamental; pues estas corresponden a las erogaciones efectuadas por las partes en el procedimiento, tales como la generación de copias, la obtención



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

de documentos originales, el traslado de testigos, los honorarios de abogado, la remuneración al depositario de bienes, la publicación de edictos, entre otros, y de los que eventualmente pueden verse resarcidos si obtienen sentencia condenatoria en costas a su favor; sin que el pago de esos gastos pueda incluirse en la categoría de costas judiciales prohibidas por el artículo 17 constitucional, en tanto que no forman parte de la función jurisdiccional prestada por el Estado, sino que se relaciona directamente con el interés de las partes.

En apoyo a lo expuesto, se citan los siguientes criterios de rubro y contenido siguiente:

COSTAS. CONCEPTO DE TEMERIDAD O MALA FE PARA DECRETAR SU CONDENA. De conformidad con lo establecido en el artículo 1084 del Código de Comercio la condena en costas en los juicios mercantiles procede en dos supuestos: el primero, es cuando así lo prevenga la ley, y el segundo, deriva de la facultad discrecional del juzgador cuando advierta que uno de los litigantes haya actuado con temeridad o mala fe. El primer supuesto prevé la condena forzosa y se rige por las cuatro primeras fracciones y el segundo por el ejercicio del arbitrio judicial del juzgador. El numeral en comento otorga al juzgador la facultad de determinar la temeridad o mala fe examinando los casos en que proceda aplicar la sanción por esos conceptos. El arbitrio judicial no consiste en la simple y llana voluntad del juzgador, sino en una operación de entendimiento que importa el análisis de la actuación procesal de los litigantes temerarios, siendo aquellos que litigan sin justa causa. La generalidad de los juristas opinan que para que a un litigante se le tenga por temerario debe proceder con notoria mala fe, malicia notable o litigar sin justa causa. La temeridad o mala fe, entonces, puede consistir en diversos actos u omisiones del litigante, pues no sólo consiste en la falta de prueba de los hechos en que se funda la demanda o la contestación, sino en ejercitar acciones a sabiendas de ser improcedentes, oponerse a una acción sin causa justificada con pleno conocimiento de que son injustificadas, en la interposición de recursos o excepciones frívolos e improcedentes con el solo propósito de entorpecer el curso del procedimiento.¹

COSTAS JUDICIALES. ALCANCE DE SU PROHIBICIÓN CONSTITUCIONAL. Lo que prohíbe el artículo 17 constitucional es que el gobernado pague a quienes intervienen en la administración de justicia por parte del Estado, una determinada cantidad de dinero por la actividad que realiza el órgano jurisdiccional, pues dicho servicio debe ser gratuito.²

Por todo lo expuesto quienes juzgan, arriban a la conclusión que **el fallo impugnado debe modificarse a fin de que se haga una distinción entre las acciones ejercitadas y la**



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

condenación en costas que corresponda, es decir, por cuanto hace a la acción principal al tratarse de una sentencia declarativa y al no encontrarse acreditada la temeridad o mala fe de alguno de los contendientes, con base en el inciso a) fracción II del numeral 141 del Código de Procedimientos Civiles, no se haga condena en gastos y costas. Y por cuanto hace a la acción reconvenzional, por tratarse de una sentencia que versa sobre acción de condena, en la que la actora no obtuvo resolución favorable, de conformidad con la fracción I del precepto legal invocado, se condene a reintegrar las costas de su contraparte.

Por otra parte, tocante al **SEGUNDO AGRAVIO**, en síntesis, la discordante refiere que la Prístino infringe en su perjuicio el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles dada la falta de exhaustividad de la sentencia emitida, pues omitió resolver respecto de la prestación reclamada como inciso b), atinente a la expedición por escrito del nuevo contrato de arrendamiento por el término adicional de la prorroga que se llegare a otorgar.

Una vez hecho el examen de la disidencia formulada, confrontada con las constancias que integran el expediente en estudio, particularmente el escrito de demanda y la determinación apelada, este Órgano Revisor estima que la misma resulta fundada para modificar la determinación recurrida con base en lo siguiente:

La parte que resulta fundada del agravio radica en la veracidad del señalamiento que hace la apelante, tocante a que la Juez natural fue omisa en analizar la prestación marcada con el inciso b) de su escrito inicial de demanda, misma que es del tenor siguiente:

“b) por la expedición y entrega del nuevo contrato de arrendamiento respecto del mismo inmueble, por el término adicional de la prorroga legal que ahora se ejerce.

En el supuesto de que la parte arrendadora se abstenga de expedir el nuevo contrato de arrendamiento en forma voluntaria, que su señoría lo expida en su rebeldía;(...)”

Bajo esa puntualización, éste Tribunal de Apelación



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

considera oportuno, a fin de no dejar en estado de indefensión a ninguna de las partes, y para un acceso a la justicia y recurso efectivo previsto en los artículos 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 25, numeral 1, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; en atención a la plenitud de jurisdicción del que este Cuerpo Revisor se encuentra investido, quienes lo integran **retoman la jurisdicción delegada al Juez de primer grado a fin de corregir la falta cometida**; máxime que es en esta instancia en la que deben resarcirse directamente las violaciones cometidas al pronunciarse el fallo impugnado, y no por la vía de regreso, ya que atento al numeral 674 del Código de Procedimientos Civiles no existe la figura de reenvío en el recurso de apelación.

Lo anterior, con apoyo en la tesis de jurisprudencia de rubro y texto siguiente:

APELACIÓN, INEXISTENCIA DEL REENVÍO TRATÁNDOSE DE ESTA. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 688 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución recurrida, de modo que, cuando la ad quem subsana los errores, u omisiones del a quo, al dictar sentencia de primer grado, actúa conforme a la ley, dado que es a través de dicho recurso donde se deben resarcir directamente las violaciones cometidas al pronunciarse el fallo apelado, en términos del precepto legal en comento, y no por la vía de regreso, pues no existe el reenvío en el recurso de que se trata.¹

Conforme a la jurisprudencia invocada, en párrafos precedentes, esta Sala Superior subsana la omisión cometida por la Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, y se procede a resolver sobre la prestación identificada con el inciso b) del escrito inicial de demanda, que se dejó de estudiar, ello en los siguientes términos:

Por cuanto hace a la prestación marcada con el inciso b) del escrito inicial de demanda, resulta improcedente, debiendo absolverse a la pasivo procesal de la misma, de acuerdo a las consideraciones siguientes:

Los artículos 2359, 2360, 2361 y 2362 del Código Civil del estado disponen:

ARTICULO 2359.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas y en su caso en el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trata, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

ARTICULO 2360.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

ARTICULO 2361.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba, así como el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada que consuma.

ARTICULO 2362.- Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

De lo transliterado se obtiene que la prórroga del contrato de arrendamiento constituye un derecho del inquilino y una obligación para el arrendador, por lo que éste no puede oponerse al ejercicio de tal derecho, salvo los casos de excepción expresamente establecidos en la ley.

Así, para que ese derecho opere en favor del arrendatario la ley exige como único requisito que esté al corriente en el pago de las rentas, y en su caso en el pago de los servicios públicos básicos y esenciales vinculados a la cosa arrendada.

Empero, la citada codificación no constriñe al arrendador a otorgar la misma en una forma determinada, por tanto, acorde al principio de legalidad atinente a que el gobernado puede realizar todo acto que no le esté prohibido expresamente, mientras que la autoridad



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

únicamente puede lo que la ley le concede, no es dable obligarlo a otorgar la prórroga del arrendamiento por escrito.

Caso contrario a algunos actos jurídicos que para que su validez la ley sí exige una forma determinada (judicialmente, ante Notario, testigos), y para lo cual pueden exigirse que el mismo se otorgue en la forma prescrita, atento a lo establecido en el numeral 2106 de la ley sustantiva en uso¹.

Sin perjuicio de que el numeral 2280 del referido cuerpo de leyes haga alusión de que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, pues tal disposición es considerada como **ad probationem** (para la prueba), y no como **ad solemnitatem**, es decir la formalidad impuesta por la ley para la validez del acto jurídico; ya que inclusive, ante la inobservancia del precepto legal aludido no impide que lo convenido produzca sus efectos, si no que éste se convalida con el cumplimiento voluntario de los contratantes, conforme a lo estatuido en el arábigo 2108 del Código Civil. ²

Máxime que la extensión del arrendamiento que nos ocupa no es una prórroga convencional, si no que esta consiste en una concesión legal, por lo que resulta suficiente el fallo por medio del cual se otorga, tomando en consideración que la sentencia puede ser considerada como acto jurídico de decisión y como documento. Es decir, en sus diversas acepciones, la sentencia como acto jurídico, consiste en la declaración que hace el juzgador respecto a determinada solución, en tanto que la sentencia como documento constituye la representación de ese acto jurídico; de tal manera que la sentencia documento es la prueba de la resolución y por consiguiente de la prórroga del contrato de arrendamiento celebrado en fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve respecto del inmueble situado en carretera [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED]), código postal [REDACTED], de la [REDACTED], Baja California.

Lo anterior tiene sustento además en el siguiente criterio



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

jurisprudencial que enseguida se transcribe:

ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. LA OBLIGACIÓN DE OTORGARLO POR ESCRITO ES REQUISITO DE FORMALIDAD Y NO DE SOLEMNIDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Una correcta interpretación del artículo 2324, en concordancia con el número 2148, ambos del Código Civil del Estado de Jalisco, lleva al convencimiento de que el otorgamiento por escrito del contrato de arrendamiento que exige el primero de los numerales, no implica una solemnidad, sino un requisito de forma que al generar nulidad relativa no impide que lo convenido produzca sus efectos, así sea provisionalmente; y la acción que se tiene para demandar la indicada nulidad se extingue cuando existe cumplimiento voluntario, en términos de lo establecido por el diverso artículo 2154 de la ley sustantiva civil en cita.¹

Bajo esa línea argumentativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2359 y 2106, y demás relativos y aplicables del Código Civil, *es que resulta improcedente la prestación reclamada por la parte actora en el principal.*

En base a las disertaciones antes aludidas, **el fallo impugnado debe modificarse a fin de que se agregue un resolutivo absolviendo a la parte demandada de la prestación marcada con el inciso b).**

Por cuanto hace al **TERCER Y CUARTO AGRAVIO** el recurrente se duele medularmente de que en el resolutivo cuarto la A quo condena a desocupar el inmueble arrendado no obstante de haber concedido una prórroga al contrato de arrendamiento, la cual se encontraba vigente a la fecha en que se dictó la sentencia, es decir, la prórroga legal vence en fecha catorce de septiembre de dos mil veintidós y la sentencia fue emitida el siete de septiembre de la precitada anualidad, es decir antes de que concluyera dicha prórroga.; violándose el principio de congruencia previsto en el numeral 81 del Código de Procedimientos Civiles.

Refiere que le causa agravios la aplicación de manera oficiosa del control de convencionalidad y constitucionalidad, obsequiando a la arrendadora todas las prestaciones que demandó, no obstante que su acción reconvencional de terminación de

arrendamiento fue declara improcedente.

Aduce que la Juzgadora parte de una premisa falsa al aplicar ex officio el principio de constitucionalidad y convencionalidad, el cual no es ilimitado o irrestricta, sino que debe ser solicitada por las partes, y que ésta además debe aplicarse sobre normas o preceptos legales cuando puedan considerarlos inconstitucionales; refiere también que en el caso concreto la Juzgadora hace alusión al numeral 2359 del Código Civil, sin expresar que dicha norma pudiere resultar inconstitucional; asimismo que el derecho humano que invoca en el artículo 4to constitucional también le es aplicable y no solo a su contraparte.

Que nunca ha emitido violencia que pudiere repercutir en el patrimonio de la arrendadora, puesto que se consignó en forma puntual y oportuna las rentas derivadas del arrendamiento, por lo que no existe razón y fundamento para que la Jueza al haber absuelto de las prestaciones reclamadas en la reconvención, de forma ex – officio conceda la desocupación del inmueble materia del arrendamiento, lo que no es congruente con la Litis planteada.

Vaticinado que fue en párrafos anteriores, quienes integran esta Segunda Instancia, concluyen que tales divergencias resultan **inoperantes**, lo anterior con base a los siguientes razonamientos lógico jurídicos:

De acuerdo con el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su texto vigente a partir del once de junio de dos mil once, todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, están obligadas a promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos establecidos en aquella y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, interpretando las normas relativas a esos derechos de conformidad con dichos ordenamientos favoreciendo en todo tiempo a las personas con la protección más amplia; lo anterior, acorde con los principios de interdependencia, indivisibilidad, universalidad y progresividad, de los



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

cuales se advierte que los derechos humanos se interrelacionan y dependen recíprocamente unos de otros y tienen como origen común la dignidad humana, por lo cual no es procedente relegar algunos para conceder prioridad a otros ni puede existir jerarquía entre ellos, lo que significa que todos los derechos humanos deben ser objeto de protección sin distinción alguna.

En atención a lo expuesto, a fin de lograr la efectiva protección de los gobernados, la ley otorga diversas herramientas, tales como el ejercicio interpretativo de la ley siempre en busca de lo más favorable para la persona, o bien la confrontación de las normas locales con los derechos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como también en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, en el cual previo a un ejercicio de investigación las autoridades se encuentran constreñidas a reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Por lo tanto, es inexacto que la única forma cumplir y respetar los derechos humanos contemplados por la propia Constitución sea la aplicación del control difuso con la finalidad de determinar si una norma es o no contraria a la Constitución Federal o a los tratados internacionales en materia de derechos humanos.

Enfoque que encuentra respaldo en las Tesis de Jurisprudencia de rubro y contenido siguientes:

CONTROL DIFUSO DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO. CUANDO UN DERECHO HUMANO ESTÉ RECONOCIDO EN NORMAS DE ÁMBITOS DISTINTOS, UNO NACIONAL Y OTRO INTERNACIONAL, EL JUEZ NO DEBE EJERCERLO EN TODOS LOS CASOS PARA RESOLVER UN CASO CONCRETO, SINO REALIZAR UN EJERCICIO PREVIO DE PONDERACIÓN ENTRE AMBAS PARA VERIFICAR CUÁL DE ELLAS CONCEDE UNA MAYOR EFICACIA PROTECTORA A LA PERSONA. La reforma constitucional de 10 de junio de 2011 incorporó al régimen de derecho del país tres elementos nuevos para expandir la cobertura protectora de las herramientas jurídicas a disposición de los ciudadanos en materia de derechos humanos: 1. La obligación de todas las autoridades de proteger no sólo los derechos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sino también en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte; 2. La interpretación conforme a la Constitución para favorecer



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

en todo tiempo la protección más amplia y, 3. La obligación de proteger y garantizar esos derechos de acuerdo con los principios rectores en la materia; de ahí que el punto toral de dicha reforma fue maximizar la protección de los derechos humanos con independencia del tipo de legislación donde se consagren. En ese contexto, cuando un derecho humano esté reconocido en normas de ámbitos distintos - uno nacional y otro internacional- no debe acudir en todos los casos al derecho externo para resolver un caso concreto, en desmedro del sistema normativo interno; más bien, como requisito previo, el Juez debe realizar un ejercicio de ponderación entre ambas normativas para verificar cuál de ellas otorga una mayor eficacia protectora a la persona, pues sólo cuando la protección internacional es mayor o más eficaz que la nacional, debe ejercerse el control difuso de convencionalidad ex officio como parámetro de solución.¹

Ahora bien, es de advertirse que el análisis que la primigenia efectúa en el considerando VII de la resolución apelada, no lo hace con la finalidad de aplicar el control ex -oficio de los principios de constitucionalidad o convencionalidad, a fin inaplicar alguna norma al estimar que esta pudiere ser inconstitucional, como erróneamente lo refiere la parte apelante; si no que **tal análisis fue realizado con el objetivo de juzgar con perspectiva de género**, encaminado a la protección del **interés superior del adulto mayor**; ya que atendiendo a las constancias probatorias que integran el juicio natural la Juez de Origen advirtió que la parte demandada en el principal (arrendadora) pertenece al grupo de personas que pudieran colocarse en estado de vulnerabilidad dada la avanzada edad que ostenta, ya que de la audiencia de fecha veintidós de marzo de dos mil veintidós se colige que ésta manifestó tener ochenta y nueve (89) años de edad, lo que hace evidente que se trata de un adulto mayor que pudiera colocarse en el ámbito de personas vulnerables.

De manera que la Primigenia estimó conducente emitir su determinación de la manera más favorable para el adulto mayor, garantizando los derechos de la demandada conforme a los preceptos legales en los que fundamentó su decisión, tales como la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores y la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y en vía de consecuencia condenar a la parte actora a



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

desocupar y entregar a favor de la parte demandada el bien inmueble materia del arrendamiento, esto una vez expirada a prórroga otorgada.

Cabe precisar que, los adultos mayores constituyen un grupo vulnerable que merece especial protección por los órganos del Estado, ya que su avanzada edad los coloca, en muchas ocasiones, en una situación de dependencia familiar, discriminación e, incluso, abandono. Así, cuando se demuestra que el envejecimiento que conlleva ser un adulto mayor (en el caso en estudio, al tener 89 años de edad), ubica a la persona en un estado de vulnerabilidad, lo cual le imposibilita acceder en forma efectiva al sistema de justicia para obtener la tutela del derecho que sustenta su defensa, deben tomarse todas las acciones indispensables para salvaguardar que goce de dicha prerrogativa fundamental, como la relativa a que la juzgadora interprete una norma para favorecer en todo tiempo la protección más amplia que salvaguarde sus derechos, entre ellos, el de acceso a una justicia efectiva y cubrir las desventajas a las que se enfrenta.

Encuentra apoyo lo anterior en el criterio cuyo epígrafe y texto son del tenor siguiente:

ADULTOS MAYORES EN ESTADO DE VULNERABILIDAD. AL PERTENECER A UNA CATEGORÍA SOSPECHOSA, EL TRIBUNAL DE ALZADA DEBE SUPLIR LA DEFICIENCIA DE LA QUEJA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). Aun cuando en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado no existe disposición expresa en ese sentido, pues su artículo 682, segundo párrafo, sólo establece que en los procedimientos relacionados con derechos de incapaces, se suplirá la deficiencia de la queja, sin que reglamente la condición especial de los adultos mayores en grado de vulnerabilidad. No obstante, la consideración especial hacia los derechos de ese grupo se encuentra contenida en diversos instrumentos internacionales; entre ellos, en los artículos 25, numeral 1, de la Declaración Universal de Derechos Humanos; así como el artículo 17 del Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales "Protocolo de San Salvador". En el ámbito interno, el artículo 5o. de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores establece un listado no limitativo de los derechos que adquieren relevancia, entre los que destaca: el de recibir un trato digno y apropiado en cualquier procedimiento judicial que los involucre, ya sea en calidad de agraviados, indiciados o sentenciados; además, en la fracción II, apartados c y d, del propio numeral, en los procedimientos administrativos y judiciales en que sean parte sujetos de esa naturaleza, tienen preferencia en la protección de su patrimonio personal y familiar. Por ende, el tribunal de alzada debe suplir la deficiencia de la queja cuando esté de por medio un adulto mayor en



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

grado de vulnerabilidad, por lo que el estudio de los agravios y, por tanto, de las pruebas, debe hacerse desde un posicionamiento de amplitud considerativa e interpretativa que abarque la perspectiva de género y protección eficaz a aquél, a fin de lograr un juzgamiento racional, integral y congruente a los fines de la justicia, no sólo formal, sino material, propio de un verdadero Estado de derecho y, de ser el caso, ordenar el desahogo, de oficio, del material probatorio necesario, a partir del principio pro persona, dado que el enjuiciado (adulto mayor) parte de una categoría sospechosa.¹

Bajo esa línea de pensamiento, esta Sala estima correcto el sentido del fallo combatido, pues constituye una máxima constitucional que todas las autoridades en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos contemplados por la propia Constitución; teniendo en cuenta que la consideración especial hacia los derechos de ese grupo (adultos mayores en grado de vulnerabilidad) se encuentra contenida en diversos instrumentos internacionales; entre ellos, en los artículos 25, numeral 1, de la Declaración Universal de Derechos Humanos²; así como el artículo 17 del Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales "Protocolo de San Salvador"³. Y en el ámbito interno, el artículo 5o. de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores⁴, el cual establece un listado no limitativo de los derechos que adquieren relevancia, entre los que destaca: **el de recibir un trato digno y apropiado en cualquier procedimiento judicial que los involucre.** Por lo que la autoridad al resolver la controversia, cuando esté de por medio un adulto mayor en grado de vulnerabilidad, debe hacerse desde un posicionamiento de amplitud considerativa e interpretativa que abarque la perspectiva de género y protección eficaz a aquél, a **fin de lograr un juzgamiento racional, integral y congruente a los fines de la justicia**, no sólo formal, sino material, propio de un verdadero Estado de derecho.

De modo que, si en el caso concreto, se hizo patente la oposición de la demandada arrendadora, de no continuar con la



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

relación de arrendamiento, puesto que así lo manifestó en la contestación de demanda y la acción reconvencional ejercitada, y no obstante ello se concedió una prórroga legal del contrato de arrendamiento, por considerarse que el actor arrendatario reunió los requisitos establecidos en el numeral 2359 del Código Civil, **la cual cabe resaltar se otorga hasta por un año, lo que implica que ésta aplica por una sola ocasión**; es que se considera idónea la determinación realizada por la A quo, que en vía de consecuencia, es decir, sin que mediara petición de la demandada, a partir del principio pro persona, dado que la enjuiciada (adulto mayor) parte de una categoría sospechosa de vulnerabilidad, ordenará la desocupación y entrega a favor de la parte demandada del bien inmueble materia del arrendamiento, una vez expirada la prórroga otorgada.

La razón de esta conclusión radica en que el propio ejercicio del derecho a la prórroga del arrendamiento ejercido por la inquilina limita su derecho en relación al tiempo del arrendamiento y, por ello, debe resolverse sobre su terminación, de tal suerte que es inconcuso que, una vez expirado el plazo de la prórroga, no queda más que desocupar el inmueble dentro del término que al efecto debe; en ese tenor, contrario a lo manifestado por la disidente, la determinación emitida por la Prístino de ninguna manera soslaya el derecho reconocido legalmente en favor de la actora en el principal, contenido en la resolución impugnada, toda vez que la desocupación y entrega del bien inmueble materia del litigio, se encontraba condicionada al fenecimiento de la prórroga, es decir, ésta habría de realizarse, una vez que concluyera la extensión del arrendamiento concedido, como consecuencia lógica y necesaria, del vencimiento de la prórroga, sin que con ello pueda aducirse alteración de la Litis fijada en el juicio natural.

A fin de sostener el razonamiento aludido, se comparte los criterios de rubro y texto siguientes:

ARRENDAMIENTO. SI AL DICTARSE LA SENTENCIA DE



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

SEGUNDA INSTANCIA, CUALQUIERA QUE SEA LA FORMA COMO SE OBTUVO LA PRÓRROGA DEL CONTRATO, YA CONCLUYÓ TANTO EL TÉRMINO FORZOSO DE ÉSTE COMO EL DE AQUÉLLA, LOS TRIBUNALES NO SÓLO ESTÁN FACULTADOS PARA DECLARAR PROCEDENTE LA ACCIÓN DE TERMINACIÓN, SINO TAMBIÉN LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL INMUEBLE, SIN QUE PUEDA ADUCIRSE ALTERACIÓN A LA LITIS DEL JUICIO NATURAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De conformidad con el artículo 2321 del Código Civil para el Estado de Puebla, el inquilino que satisface los requisitos ahí señalados, podrá gozar de la prórroga del contrato de arrendamiento, hasta por tres años; tal beneficio puede hacerse valer en forma independiente mediante juicio sumario civil, o bien como acción reconvenzional o como excepción, en el momento de contestar la demanda del juicio sumario de terminación de contrato. De tal suerte que cualquiera que sea la forma como se obtenga la prórroga del contrato de arrendamiento, si al dictarse la sentencia de segunda instancia, ya concluyó tanto el término forzoso de éste, como el de su prórroga, la que debe computarse a partir del vencimiento de la convención, y no desde la fecha en que se decreta dicha prórroga, porque lo que se proroga es el término fijado en el contrato, y no un lapso indeterminado, los tribunales no sólo están facultados para declarar procedente la acción de terminación de contrato, sino también, como consecuencia lógica y necesaria, la desocupación y entrega del bien inmueble materia del litigio, sin que con esa decisión, pueda aducirse alteración de la litis fijada en el juicio natural.¹

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES HABITACIONALES. EL SIGNIFICADO DE LA FRASE "HASTA POR UN AÑO MÁS" CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 2448-C DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, NO TIENE EL ALCANCE PARA QUE EL ARRENDATARIO PUEDA SOLICITAR UNA SEGUNDA PRÓRROGA O MÁS DEL CONTRATO, PUES NO EXISTE FUNDAMENTO PARA QUE PROCEDA. El artículo citado, vigente a partir de la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el dieciséis de enero de dos mil tres, prevé: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.". Así, cuando las partes no hayan pactado lo contrario, es decir, cuando no exista prohibición expresa a la prórroga del contrato, el arrendatario que se encuentre al corriente en el pago de las rentas puede solicitar la prórroga del arrendamiento hasta por un año más (como límite temporal); sin embargo, una vez solicitada y autorizada por la autoridad judicial al haber justificado el arrendatario estar al corriente en el pago de las rentas, ya no es factible que éste pueda nuevamente solicitar una segunda prórroga por otro año más, en tanto que el precepto legal invocado, al establecer que la prórroga del referido contrato será procedente a voluntad del arrendatario "hasta por un año más", emplea la palabra "hasta" seguida del plazo de "un año más", lo que evidentemente denota que esta expresión del legislador se utilizó para dar un significado temporal de que la prórroga tenía un "término o fin", de manera que esta expresión es utilizada en el enunciado en función del límite de tiempo del derecho fijado para la prórroga y que como máximo tiene el inquilino. Por tanto, si la continuación del arrendamiento se limita a un año más de vigencia, no existe fundamento para que proceda otorgar una segunda prórroga.²



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

Finalmente, es de precisarse que este Tribunal Colegiado advierte una incongruencia establecida en el CUARTO punto resolutivo de la sentencia combatida, en el sentido que la Jueza de Primera Instancia determinó conducente conceder la prórroga pugnada por la arrendataria, ordenando la desocupación del inmueble materia del arrendamiento una vez concluida la vigencia la misma, tal y como se deduce del considerando VII del fallo en revisión, el cual totalmente establece:

*“Establecido lo anterior, es importante hacer notar que si bien es cierto que la acción deducida por la actora se limitó a la prórroga del contrato de arrendamiento de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, esto no es impedimento para que la suscrita en vía de consecuencia, ordene **la desocupación del bien inmueble objeto del arrendamiento una vez vencida la prórroga otorgada**, esto sin necesidad de que el arrendador así lo haya petitionado, el motivo de dicha conclusión descansa en el hecho de que **una vez fenecido el tiempo de la prórroga no haya más que desocupar el bien dado en arrendamiento de conformidad con el principio de congruencia** establecido en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, la consecuencia lógica y legal del vencimiento de la prórroga a que se refiere el artículo 2359 del Código Civil es precisamente la condenada a la arrendataria de la desocupación y entrega del bien inmueble objeto de la litis.*

(...)

*Con base en los preceptos legales citados, y atendiendo al interés superior del adulto mayor, estoy facultada para tomar todas y cada una de las decisiones que sean más favorables para el adulto mayor es por ello, que de acuerdo a las generales proporcionadas por la señora [REDACTED] al absolver posiciones en audiencia celebrada el veintidós de marzo de dos mil veintidós, quien manifestó ser mexicana, de ochenta y nueve (89) años de edad, estado civil soltera y de ocupación el hogar, hacen evidente que se trata de un adulto mayor que está dentro del ámbito de personas vulnerables debido a su avanzada edad, pues es un hecho universal que conforme al transcurso de los años, se van perdiendo las habilidades motrices y cognitivas, lo que impide que la persona pueda desempeñarse en el ámbito laboral como lo hacía en su juventud o edad madura, por tanto corresponde a la suscrita en el ámbito de mi competencia garantizar los derechos de la demandada como adulto mayor conforme a los preceptos legales citados, y en vía de consecuencia **en su oportunidad condenar a la parte actora a desocupar y entregar a favor de la parte demandada una vez expirada la prórroga otorgada el bien inmueble dado en arrendamiento ubicado en carretera [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED]), código postal [REDACTED], de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, atendiendo a que el interés del adulto mayor es un principio de rango constitucional contenido en los artículos transcritos, reiterando que dicha resolución es sin necesidad de que la arrendadora lo haya solicitado, puesto que es una consecuencia lógica y jurídica derivada de la culminación de la prórroga solicitada por la actora y cuya acción estaba limitada a ello.(...)” (Énfasis añadido)***



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

Sin embargo, del resolutivo CUARTO de la apelada es de advertirse que no se especificó de dicha condición, es decir, que la desocupación ordenada procedería una vez que feneciera el tiempo de la prórroga concedida, lo que pudiera ocasionar una errónea interpretación con lo resuelto por la Prístino; a fin de evidenciar lo anterior se transcribe el resolutivo de mérito:

CUARTO. Se condena a la parte actora [REDACTED] en vía de consecuencia, a desocupar y entregar a favor de la parte demandada [REDACTED], el bien inmueble objeto del arrendamiento ubicado en carretera [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED]), código postal [REDACTED], de esta ciudad, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con base en los argumentos jurídicos expuestos en el considerando VII del presente fallo definitivo.

Es por ello que a fin de alcanzar armonía entre los considerandos y los puntos resolutivos, bajo la premisa de que los primeros rigen a los segundos y sirven para interpretarlos; es que **procede a hacer la aclaración correspondiente**, sin que ello implique que se modifique la sentencia que se impugna, sino que la acotación se realiza para corregir el desacierto, logrando una mejor precisión de la resolución y evitar interpretar de forma diversa la intención de la Juzgadora Primigenia, lo que iría en contra del espíritu de las normas; y en especial para lograr el debido cumplimiento del fallo impugnado.

Sirva de sustento a lo argumentado, la jurisprudencia que es del literal siguiente:

SENTENCIA. LOS CONSIDERANDOS DE ÉSTA, RIGEN A LOS RESOLUTIVOS Y SIRVEN PARA INTERPRETARLOS. Cuando existe discrepancia entre un considerando de una sentencia y un resolutivo de la misma, **debe entenderse que los considerandos rigen a los resolutivos y sirven para interpretarlos; y, por ende, los argumentos de la sentencia, por sí mismos, no causan agravios al quejoso**, cuando éstos no han conducido a la ilegalidad de la resolución reclamada.¹

Asimismo, robustece lo anterior, la siguiente contradicción de tesis que se aplica al presente caso por analogía:

ACLARACIÓN DE SENTENCIAS DE AMPARO. SÓLO



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

PROCEDE OFICIOSAMENTE Y RESPECTO DE EJECUTORIAS. La aclaración de sentencias es una institución procesal que, sin reunir las características de un recurso, tiene por objeto hacer comprensibles los conceptos ambiguos, rectificar los contradictorios y explicar los oscuros, así como subsanar omisiones y, en general, corregir errores o defectos, y si bien es cierto que la Ley de Amparo no la establece expresamente en el juicio de garantías, su empleo es de tal modo necesario que esta Suprema Corte deduce su existencia de lo establecido en la Constitución y en la jurisprudencia, y sus características de las peculiaridades del juicio de amparo. De aquélla, se toma en consideración que su artículo 17 eleva a la categoría de garantía individual el derecho de las personas a que se les administre justicia por los tribunales en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial, siendo obvio que estos atributos no se logran con sentencias que, por inexistencia de la institución procesal aclaratoria, tuvieran que conservar palabras y concepciones oscuras, confusas o contradictorias. Por otra parte, ya esta Suprema Corte ha establecido (tesis jurisprudencial 490, compilación de 1995, Tomo VI, página 325) que la sentencia puede ser considerada como acto jurídico de decisión y como documento, que éste es la representación del acto decisorio, que el principio de inmutabilidad sólo es atribuible a éste y que, por tanto, en caso de discrepancia, el Juez debe corregir los errores del documento para que concuerde con la sentencia acto jurídico. De lo anterior se infiere que por la importancia y trascendencia de las ejecutorias de amparo, el Juez o tribunal que las dictó puede, válidamente, aclararlas de oficio y bajo su estricta responsabilidad, máxime si el error material puede impedir su ejecución, pues de nada sirve al gobernado alcanzar un fallo que proteja sus derechos si, finalmente, por un error de naturaleza material, no podrá ser cumplido. Sin embargo, la aclaración sólo procede tratándose de sentencias ejecutorias, pues las resoluciones no definitivas son impugnables por las partes mediante los recursos que establece la Ley de Amparo.¹

Consecuentemente, deberá de **modificarse** en grado de apelación el sentido de la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha siete de septiembre de dos mil veintidós, dictada por la Ciudadana Jueza Cuarto de Primera Instancia Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, dentro del expediente número **1115/2021**, concerniente al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y [REDACTED] como tercera llamada a juicio; atento a las consideraciones que han quedado especificadas en el presente considerando, inclusive la aclaración señalada en el párrafo inmediato anterior.- - - - -



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

V.- COSTAS.- No se hace especial condena al pago de costas en esta instancia, en virtud de que no se actualiza la hipótesis normativa establecida en el numeral 141 fracción VII del Código Procesal Civil.-----

Por lo antes expuesto y fundado, es de resolverse y se, -

RESUELVE:

PRIMERO.- Los agravios formulados por la parte actora en el principal, en contra de la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha siete de septiembre de dos mil veintidós, **son parcialmente fundada la primera, fundada la subsecuente, mientras que las diversas solo son inoperantes;** en consecuencia: -----

SEGUNDO.- Se **MODIFICA** en grado de apelación la **sentencia definitiva** pronunciada por la Ciudadana **Jueza Cuarto de Primera Instancia Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California**, en fecha siete de septiembre de dos mil veintidós, deducida del expediente número **1115/2021**, concerniente al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] y [REDACTED] como tercera llamada a juicio; resolución que por tanto habrá de quedar como sigue:

*“...PRIMERO. Ha sido procedente la vía **Sumaria Civil** en donde la parte actora en reconvención [REDACTED] no probó los hechos constitutivos de la acción de terminación por rescisión del contrato de arrendamiento de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, resultando ocioso entrar al estudio de las excepciones y defensas opuestas por la enjuiciada en reconvención [REDACTED] en virtud de los argumentos esgrimidos en el cuerpo del presente fallo.*

SEGUNDO. En cuanto a la acción de prórroga de contrato de arrendamiento ejercitada en el juicio principal, la parte actora en el principal [REDACTED] probó los elementos constitutivos de la acción y la demanda en el juicio principal [REDACTED] no probó los de sus excepciones.



El presente fallo producirá acción y excepción contra la tercera llamado a juicio [REDACTED], de conformidad con el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles.

TERCERO. Se otorga a favor de la parte actora [REDACTED], una prórroga por un (1) año más del contrato de arrendamiento, misma que **vence el catorce de septiembre de dos mil veintidós** conforme a la vigencia pactada en la cláusula segunda del documento base de la acción de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, cuya vigencia feneció el catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno.

CUARTO. Se condena a la parte actora [REDACTED] para una vez fenecido el plazo de la prórroga, que feneció el catorce de septiembre de dos mil veintidós, en vía de consecuencia, desocupe y entregue a favor de la parte demandada [REDACTED] el bien inmueble objeto del arrendamiento ubicado en carretera [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED]), código postal [REDACTED], de esta Ciudad, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con base en los argumentos jurídicos expuestos en el considerando VII del presente fallo definitivo.

QUINTO. Se absuelve a la parte demandada en el principal de la prestación marcada con el inciso b) del escrito inicial de demandada, por los motivos expuestos en los considerandos de este fallo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2359 y 2106, y demás relativos y aplicables del Código Civil.

SEXTO. Por cuanto hace a la **acción principal** al tratarse de una sentencia declarativa y al no encontrarse acreditada la temeridad o mala fe de alguno de los contendientes, con base en el inciso a) fracción II del numeral 141 del Código de Procedimientos Civiles, **no se hace especial condena en gastos y costas.**

SÉPTIMO. En relación a la **acción reconvenzional**, por tratarse de una sentencia que versa sobre acción de condena, en la que la actora no obtuvo resolución favorable, de conformidad con la fracción I del artículo 141 invocado, **se condena a la actora reconvenzional a reintegrar las costas de su contraparte**, y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Se concede a la parte actora [REDACTED], un término de **CINCO DÍAS** para la entrega voluntaria de dicho inmueble, contados a partir del día catorce de septiembre de dos mil veintidós, fecha en la cual feneció la prórroga de dicho contrato, de conformidad con artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles.

NOVENO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así definitivamente juzgado lo resuelve y firma electrónicamente la **JUEZA CUARTO CIVIL, LIC. MICHELLE CORONA NAVARRO**, ante su **Secretaria de Acuerdos LIC. MARÍA EUGENIA RUIZ PEÑA**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.”

TERCERO.- No se hace condena especial al pago de costas en esta segunda instancia.- - - - -



Tribunal Superior de Justicia
del Estado

TOCA CIVIL NÚMERO 1857/2022.
DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE 1115/2021.

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Con testimonio de la resolución, devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.-----

A S Í, por unanimidad de votos, y en sesión pública lo resolvieron los ciudadanos Magistrados Integrantes de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, **Licenciados ANA CAROLINA VALENCIA MÁRQUEZ, NELSON ALONSO KIM SALAS y CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA**, siendo Ponente la Primera de los nombrados; los que firman ante la **Licenciada JANELLY QUINTERO LOZANO**, Secretaria General de Acuerdos Adjunta, quien autoriza y da fe.-----

**LIC. ANA CAROLINA VALENCIA
MÁRQUEZ
MAGISTRADA PONENTE**

**LIC. NELSON ALONSO KIM SALAS
MAGISTRADO**

**LIC. CARLOS ALBERTO FERRÉ
ESPINOZA
MAGISTRADO**

**LIC. JANELLY QUINTERO LOZANO
SECRETARIA GENERAL DE
ACUERDOS ADJUNTA**