



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

Tijuana, Baja California, a siete de agosto de dos mil veinticuatro.

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil número **0324/2024**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada [REDACTED] en contra de la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha [REDACTED], dictada por el **C. JUEZ OCTAVO DE LO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**, dentro del expediente número [REDACTED], relativo al juicio **SUMARIO DE DESAHUCIO** promovido [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y,

#### **R E S U L T A N D O :**

1º La Sentencia Definitiva apelada en sus puntos resolutive literalmente dice lo siguiente:

#### **“R E S U E L V E**

**Primero.** Ha sido procedente la vía **Sumaria de Desahucio**, en la que [REDACTED], acreditó los hechos constitutivos de su acción, sin que [REDACTED], acreditara sus excepciones.

**Segundo.** En consecuencia, se condena al demandado a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, [REDACTED]  
[REDACTED].

**Tercero.** Se condena al demandado al pago de las rentas vencidas desde el mes de [REDACTED], así como las que se sigan venciendo hasta la fecha de toma de posesión de la parte actora del bien raíz arrendado, cada una a razón de \$ [REDACTED] [REDACTED]) cada una, así como las subsecuentes vencidas y las que se sigan venciendo, hasta la entrega material y jurídica del inmueble materia de la litis, conforme el artículo 2303 del Código Civil; y que en ejecución de sentencia deberá cuantificarse.

**Cuarto.** Toda vez que ha transcurrido el término que señala el artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles, tórrense los autos al Actuario para que una vez que cause ejecutoria la presente resolución,

**proceda a efectuar el lanzamiento respectivo y le dé a la parte actora la posesión material y jurídica del inmueble objeto del arrendamiento**, en el entendido de que si en el momento de la diligencia de lanzamiento se paga o se comprueba haberse pagado o consignado las rentas adeudadas se dará por terminada dicha diligencia, de conformidad con el artículo 477 del mismo ordenamiento legal.

**Quinto.** Se condena a la parte demandada al pago de **gastos y costas** a favor de la parte actora y originados en la presente instancia y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

**Sexto.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.** Así lo acordó y firma electrónicamente el C. JUEZ OCTAVO CIVIL, LIC. PEDRO GALAF HERNANDEZ GARCIA, ante su Secretario de Acuerdos LIC. FERNANDO ENRIQUE MEDINA MARTINEZ, 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.”

**2º** Notificado que fue a las partes el fallo recurrido y transcrito sus resolutivos en el apartado que antecede e inconforme la parte demandada [REDACTED] interpuso en su contra el recurso de apelación, mismo que por auto de fecha [REDACTED], la Juez de la causa la admitió en el **EFFECTO DEVOLUTIVO**, ordenando la remisión de los autos originales a este Tribunal de Alzada, en donde por auto de fecha [REDACTED], se decretó el registro e integración del Toca en que se actúa remitiéndose a la Cuarta Sala de ese H. Tribunal para la substanciación del recurso.

Por proveído de fecha [REDACTED], fue proveída la confirmación de la admisión y la calificación del grado, por estar ajustados a las disposiciones contenidas en los ordinales 677 y 678 de aquel ordenamiento procesal; se tuvo al impetrante expresando los agravios que, en su concepto, le causa la resolución impugnada y se dio vista a la contraria para contestarlos, quien se abstuvo de ello y declarando precluído el derecho, ordenando la citación para oír sentencia y finalmente por diverso auto de fecha [REDACTED], se designó al suscrito Magistrado



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

Ponente, para dictar la resolución que hoy se pronuncia; y

### **CONSIDERANDO:**

I.- Este Órgano Colegiado es competente para conocer el recurso que eleva el apelante, habida cuenta que al impugnar la sentencia definitiva precisada en el apartado que antecede, actualiza 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, 687, 690 y 698 del Código de Procedimientos Civiles para la Entidad. -

II.- Que así como el interés es la medida de la acción, los agravios son la del recurso, por ello, la Sentencia que emita esta Sala, tendrá por objeto revisar la resolución recurrida pero sólo en la dimensión en que aquéllos hayan sido expresados; sin que fuere el caso, de aplicar esta Revisora la institución jurídica de la suplencia de la queja, atendiendo a la materia Civil, con la salvedad excepcional, que se hiciere patente un estado de indefensión a la parte recurrente ó la violación de derechos públicos subjetivos a los litigantes para acceder de manera expedita al acceso a administración de justicia para plantear su pretensión o defensa, o incluso, se advierta la violación manifiesta de la ley en forma clara, patente y notoriamente por resultar obvia, innegable e indiscutible.

Resulta aplicable el criterio contenido en la tesis aislada **1a. LXXIII/2015 (10a.)**, emitida por la Primera Sala de nuestro máximo Tribunal, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Epoca. Libro 15, febrero de 2015. Visible a página 1417, cuyo texto dispone en forma literal:

**“SUPLENCIA DE LA QUEJA DEFICIENTE EN MATERIAS CIVIL Y ADMINISTRATIVA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 79, FRACCIÓN VI, DE LA LEY DE AMPARO).** Del precepto citado deriva que la suplencia de la queja deficiente operará en las materias civil y administrativa cuando el tribunal de amparo advierta que ha habido contra el quejoso o recurrente una violación evidente de la ley que lo haya dejado sin defensa, por afectar sus derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales de que el Estado Mexicano sea parte. Ahora bien, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al pronunciarse sobre el artículo 76 Bis de la Ley de Amparo abrogada, de redacción similar al 79 de la vigente, estimó que la frase "lo haya dejado sin defensa" no debe interpretarse literalmente, sino que debe entenderse en el sentido de que la autoridad responsable infringió determinadas normas, de forma que afectó sustancialmente al quejoso en su defensa. Asimismo, sostuvo que una "violación manifiesta de la ley" es la que se advierte obvia, que es innegable e indiscutible, y cuya existencia no puede derivarse de una serie de razonamientos y planteamientos cuestionables. Por otra parte, esta Primera Sala sostuvo que por "violación manifiesta de la ley que deje sin defensa", se entiende aquella actuación que haga notoria e indiscutible la vulneración a los derechos del quejoso, ya sea en forma directa, o bien, indirecta, mediante la transgresión a las normas procedimentales y sustantivas, y que rigen el acto reclamado; de ahí que dicha interpretación es aplicable al artículo 79 de la Ley de Amparo, ya que no se le opone, sino que es concordante. Conforme a lo anterior, los tribunales de amparo sólo están obligados a suplir la queja deficiente en las materias civil y administrativa cuando adviertan una violación evidente, esto es, clara, innegable, que afecte sustancialmente al quejoso en su defensa.” (sic)

Por ello y en el caso que nos ocupa, el recurrente expuso su inconformidad con la resolución impugnada, los que aparecen en su escrito que obra glosado a fojas [REDACTED] del presente Toca, los cuales se tienen aquí por reproducidos en aras de economía procesal.

Sin que haya obligación de transcribirlos, por no existir disposición legal expresa que obligue a hacerlo, encontrando sustento lo anterior en la tesis de Jurisprudencia número VI.2º J/129, publicada en la página 599 del tomo VII, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente al mes de Abril de 1998, con el rubro siguiente:

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.** El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.” (sic)

III.- Con el fallo definitivo el reo procesal se inconforma a través de los motivos de disenso que en su momento se abordaran, los cuales están dispersos en las exposiciones que constituyen sus agravios, mismos que se deberán tener por reproducidos en este segmento, como si a la letra se insertaren, los cuales incluso, podrán analizarse en forma conjunta y en orden diverso al que fueron propuestos, según convenga por cuestiones de método y técnica jurídica, sin que ello implique inobservancia de los principios de exhaustividad previstos por los numerales 81, 82 y 83 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, que implican el que para decidir debe estudiarse en su integridad el problema y atender todos aquellos planteamientos que revelen una defensa concreta con el ánimo de demostrar la razón que le asiste.

Ahora bien, una vez analizados los motivos de inconformidad en confrontación con las constancias agregadas al expediente natural, esta sala revisora, concluye que, por una parte son **infundados** y en esa medida **insuficientes**, para variar el fallo impugnado en atención a las siguientes consideraciones.

De tal manera que, en su motivo de disenso identificados como **Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto y septimo**, se duele medularmente en esencia, lo siguiente:

*“... **PRIMER AGRAVIO.**- Causa agravio, el hecho de que el Juez primario, no da cabal cumplimiento al artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.- Por consiguiente, el A QUO, en la sentencia que es esta oportunidad se impugna, **NO FUNDA NI MOTIVA DICHA SENTENCIA**, en razón de ello resulta procedente el presente agravio, lo que esta sala podrá observar al momento del estudio del presente agravio.- Se sostiene dicho agravio, toda vez que la*

falta de **FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN**, de acuerdo con el artículo 16 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, todo acto de autoridad debe estar adecuada y suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que expresarse con precisión el caso y, por lo segundo, que también deben señalarse, con precisión, particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para consideración para impugna; siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos decir, que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas, como este H. Cuerpo Colegiado se percatará, razón por la cual se deberá de revocar la sentencia venida en apelación.- Ahora bien, hago mención que la sentencias que se impugna no es clara, precisa y congruente, ya que la misma acrece de una debida fundamentación y motivación, dejando al suscrito en completo estado de indefensión al momento de expresar los agravios que me causa la misma, solo basta de que ustedes Magistrados se impongan del contenido del Considerando IV.- De lo anterior, señores Magistrados observarán que no existe una verdadera fijación de hechos controvertidos como lo pretende hacer valer el A quo, por lo que me deja en completo estado de indefensión, ya que el A quo una indebida valoración de pruebas, toda vez que **CONTRARIAMENTE A LO EXPRESADO EN SU SENTENCIA QUEDO ACREDITAR QUE LA PARTE ACTORA EN EL JUICIO DE ORIGEN QUE LAS PARTES OMITIERON SEÑALAR EN EL CONTRATO BASAL EL LUGAR PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LAS PENSIONES RENTISTICAS, DE MODO QUE ESE LUGAR SE DETERMINA EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2301 DEL CODIGO CIVIL, PERO SE EQUIVOCA LA DEMANDANTE EN SU CONCLUSION DE QUE, TAL HIPÓTESIS LAS RENTAS DEBERÁN PAGARSE EN EL "... INMUEBLE OBJETO DEL ACUERDO DE VOLUNTADES", PORQUE DICHO PRECEPTO SEÑALA QUE A FALTA DE CONVENIO, COMO ES EL CASO EL DOMICILIO PARA EL PAGO DEL ALQUILER ES "...LA CASA, HABITACIÓN O DESPACHO DEL ARRENDATARIO", DE MODO QUE, A FALTA DE CONVENIO, LA RENTA NO SE PAGA EN EL DOMICILIO QUE CONSTITUYE EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO COMO DICE LA ACTORA, SINO EN LA CASA, HABITAICON O DESPACHO ARRENDATARIO.-** Bajo el anotado contexto fáctico y jurídico esta Ustedes Magistrados, el Juez no le otorgó valor probatorio a las pruebas documentales e instrumental de actuaciones. ...”

**“... SEGUNDO AGRAVIO.** - Causa agravio, el hecho de considerando denominado Estudio de la Acción:- Contrario a lo manifestado por el Juez Primario en la sentencia que se recurre, de acuerdo a las constancias procesales que integran el sumario, NO existen medio de prueba idóneos para poder determinar que resulta procedente la acción ejercitada por la parte actora, toda vez que el Juez de origen la causa agravios al suscrito al realizar una indebida valoración de la prueba e inexacta aplicación del derecho, toda vez que la actora no prueba sus hechos constitutivos de su acción, lo anterior se acredita en autos.- Sostiene lo anterior, las partes omitieron señalar en el contrato basal el lugar para el cumplimiento de la obligación de pago de las pensiones rentísticas, de modo que ese lugar se determina en los términos del artículo 2301 del Código Civil, pero se equivoca la demandante en su conclusión de que, tal hipótesis las rentas deberán pagarse en el “... inmueble objeto del acuerdo de voluntades ...”, porque dicho precepto



*señala que a falta de convenio, como es el caso el domicilio para el pago del alquiler es "... la casa, habitación o despacho del arrendatario", de modo que, a falta de convenio, la renta No se paga en el domicilio que constituye el inmueble objeto del contrato como dice la actora, sino en la casa, habitación o despacho del arrendatario.- Causa agravio el hecho que el Juez primario, le otorgo valor probatorio pleno al contrato de arrendamiento, sin que el mismo fuera suscrito por la parte actora, aunado a que el menciona documento privado no tiene formalidad especial invocada por la propia legislación. ..."*

*"... **TERCER AGRAVIO.**- Causa agravio, el hecho de que el Juez primario, en su considerando VI, en donde el órgano resolutor al analizar las excepciones y defensas, las declara infundadas fundándose dicho órgano, en que el suscrito apelante opuse la excepción de falta de acción y derecho, toda vez que, la parte actora en el juicio de origen no tiene derecho a reclamar las prestaciones de la demanda, puesto que, reclamo prestaciones inexistentes e improcedentes, ya que en la fecha en la que presento la demanda, la encontraba al corriente en el pago de la renta, como quedo acreditado con las pruebas exhibidas en el sumario y desahogadas, por tanto este Tribunal de alzada deberá de ponderar al hacer una valoración de las pruebas en su conjunto, atendiendo experiencia.- No debiera pasar por desapercibido, para ustedes Señores Magistrados el hecho de que el A quo, al momento de emitir o soportar su Sentencia para decretar la suscrito NO apoyó en criterios jurisprudenciales, razón por la cual en su sentencia dictada por el A quo, no justificar su decisión, es decir no se apegado a las reglas de la sana crítica.- De la misma manera, en el dictado de a sentencia el Juez primario continua con sus error, toda vez que no cumple con el PRINCIPIO DE CONGRUENCIA, en virtud de que éste correspondencia entre el estudio de la sentencia con las excepciones y defensas planteadas, así como también con las actuaciones deducidas en el juicio, en otras palabras el A quo, al momento de resolver en sentencia definitiva éste, no se apegó a las constancias de autos, porque es de explorado derecho que conforme a este principio, han de resolverse todos y cada uno de los puntos cuestionados en el litigio, es decir, se debió por parte del Juez primario examinar todos los elementos de prueba llevados a juicio objetivamente, razón por la cual se deberá de declarar fundado el presente agravio. ..."*

*"... **CUARTO AGRAVIO.**- Causo agravio, La sentencia recurrida en lo que respecta a lo sentenciado por el A Que, no fue emitida conforme a derecho ya que fue omisa y no cumplido con el principio de congruencia, exhaustividad ni con le dispuesto por el artículo 118 Fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la renta, Publicado en el diario oficial de la Federación el día nueve de diciembre del año 2019, y que entre en vigor el día primero de enero del año 2020.- En consecuencia, de lo anterior, causa agravio que el A quo, no requiriera a la parte actora hoy arrendadora para que, en el término de cinco días, contados a partir del día siguiente a que cause ejecutoria esta sentencia definitiva,*

*compruebe haber emitido los comprobantes fiscales a que se refiere el artículo 118 de La Ley del Impuesto Sobre la Renta y en caso de no dar cumplimiento debió de haber resultado informar de oficio al Servicio de Administración Tributaria dentro del plazo de cinco días siguientes al vencimiento del plazo concedido al arrendador, para los efectos legales correspondientes, causándome agravios al suscrito dicho actuar y que este Tribunal de alzada podrá observar...”*

*“...**QUINTO AGRAVIO.**- Causo agravio, la sentencia recurrida en lo que respecta a lo sentenciado por el A Quo, respecto a los gastos y costas que el suscrito deberá de pagar a la accionante, improcedentes toda vez que el Juez primario, no tomo en cuenta las excepciones planteadas por el suscrito para que proceda el PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS, documento esenciales de un acto jurídico, situación que no observo con objetividad el Juez primario, razón por la cual quo, no analizó todas y cada una de las formalidades que debe de revestir el supuesto para la condena dictada erróneamente, sin mencionar circunstancias jurídicas de hecho y de derecho como las de tiempo, modo, lugar y forma, máxime que se opuso la excepción de FALTA DE ACCION Y DE DERECHO PARA DEMANDAR, entre otras, razón por la cual resulta procedente Magistrados podrán al momento del análisis objetivo de las constancias que integran el juicio. ...”*

*“...**SEXTO AGRAVIO.**- Por lo anteriormente expuesto, el A quo, al dictar la sentencia que hoy se recurre violó lo dispuesto por la DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS, que en su artículo 8 dispone lo siguiente: "Toda persona tiene derecho a un recurso efectivo ante los Tribunales nacionales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derecho fundamentales reconocidos por la constitución o por la ley".- De la misma manera el A quo, viola CONVENCION SOBRE DERECHOS HUMANOS SUSCRITA EN LA CONFERENCIA ESPECIALIZADA INTERAMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, San José, Costa Rica 7 al 22 de noviembre de 1969, CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS (Pacto de San José) que en su artículo 8 dispone; "Garantías Judiciales 1.- Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un Juez o Tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, y al haber dejado de aplicar lo dispuesto por los artículos primero, 103 y 133 de Nuestra Carta Magna y por dejar de aplicar en favor de mi representado el principio PRO PERSONA en relación al referido artículo.- Así las cosas SOLICITO, a ese Cuerpo Colegiado revoque la condena de gastos y costas pronunciada en perjuicio del suscrito, ya que del análisis de las manifestaciones vertidas a lo largo del presente escrito de apelación y expresión de agravios, se desprende que el Juez primario, realizó una incorrecta valoración de pruebas e inexacta aplicación de la ley, y de los puntos de hechos y derechos, transcritos en el presente libelo, por lo que insisto hay violaciones procesales que causan perjuicio a la recurrente. ...”*

*“... **SEPTIMO AGRAVIO.**- ecurre Violo lo dispuesco por la DECLARACIÓN*



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

*UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS, que en su artículo 8 dispone lo siguiente: Toda persona tiene derecho a un recurso efectivo ante los Tribunales nacionales competentes, que ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la constitución o por la ley”.- De la misma manera el A quo, viola CONFERENCIA ESPECIALIZADA INTERAMERICANA SOBRE DERECHOS 1969, CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS (Pacto de San José) que en su artículo 8 dispone; "Garantías Judiciales 1.- Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un Juez o Tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter", y al haber dejado de aplicar lo dispuesto por los artículos primero, 103 y 133 de Nuestra Carta Magna y por dejar de aplicar en favor de mi representado el principio PRO PERSONA en relación al referido artículo.- Asi las cosas SOLICITO, a ese Cuerpo Colegiado, revoque la condena de gastos y costas pronunciada en perjuicio del suscrito, ya que del análisis de las manifestaciones vertidas a lo largo del presente escrito de apelación y expresión de agravios, se desprende que el Juez primario, realizó una incorrecta valoración de pruebas e inexacta aplicación de la ley, y de los puntos de hechos y derechos, transcritos en el presente libelo, por lo que insisto hay violaciones procesales que causan perjuicios al suscrito. ...”*

En esa tesitura, como se anticipó en líneas que anteceden, analizados y estudiados de manera armónica y sistemática, devienen **infundados**, para revocar el fallo recurrido.

Veamos porqué.- La sentencia definitiva combatida **de fecha** [REDACTED], que dictó el Juez natural al resolver la controversia reclamada por el accionante, respecto a la falta de pago de rentas vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de [REDACTED], así como las relativas a los [REDACTED], con respecto al arrendamiento del inmueble destinado para casa habitación ubicado en [REDACTED]; así como la desocupación total y entrega materia de dicho bien raíz y al pago de gastos y costas que el juicio controvertido originase.- Al resolver en definitiva el juez de la causa, determinó la

procedencia de la acción, sin que el reo procesal acreditara sus excepciones opuestas.-

Como contrapeso, la parte demandada produjo la contestación a la demanda, oponiendo defensas y excepciones procesales, así como ofertando los medios de prueba que estimó pertinentes; sin que del resultado y valoración de éstas se haya destruido la acción incoada; máxime que en **audiencia celebrada en fecha** [REDACTED] el reo procesal fue declarado confeso de las posiciones formuladas por su contralitigante, le fue declarada desierta la prueba testimonial y por desistida la prueba confesional a cargo del accionante.- Lo que del estudio lógico jurídico concatenado a los hechos que fijaron la Litis, conllevó al resultado que hoy se duele el apelante, de un fallo condenatorio ante una acción de condena, con las consecuencias reclamadas por el accionante y al pago de las costas generadas durante la tramitación del juicio de marras.- Además que, constitucionalmente y garante de la legalidad, motivó y fundamentó que dicho juicio a pesar de realizar una valoración imparcial de las diversas probanzas.

Ahora bien, de la lectura y análisis de los **Agravio Primero**, y **Segundo** se estudian en este apartado, por tener íntima relación con el motivo de disenso relativo a que las partes celebrantes del arrendamiento omitieron la falta de domicilio para el pago de la pensión rentística y que ésta debió de haber sido en el domicilio de la casa, habitación ó despacho del arrendatario; argumentos que dado el antagonismo del apelante, se estiman **infundados**, y no le causan agravio alguno, como se expresa a continuación:

Resulta **infundado** e **insuficiente** la inconformidad del apelante, habida cuenta que aun cuando el apelante introdujo controversia al no haberse fijado lugar para el pago de la renta, en el **Hecho Cuatro del escrito inicial de demanda**, precisó el accionante, que



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

ambas partes convinieron en fijar como lugar de pago de la pensión rentística el domicilio ubicado en [REDACTED]  
[REDACTED].-

Hecho que aun cuando fue controvertido, no fue desvirtuado por el apelante; no obstante, que quedó acreditado con la prueba confesional a cargo del demandado [REDACTED] desahogada mediante **audiencia celebrada en fecha** [REDACTED] [REDACTED] -fojas [REDACTED]-, en la que se le formularon las posiciones que importan al caso a estudio y que a continuación se transcriben:

“1.- QUE EN FECHA [REDACTED] EN CARÁCTER DE ARRENDATARIO CELEBRO POR ESCRITO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON EL SUSCRITO [REDACTED].”

“2.- QUE EL OBJETO MATERIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AL MENCIONADO EN LA PREGUNTA 1 QUE, **USTED** Y EL SUSCRITO [REDACTED] CELEBRARON ES RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN [REDACTED].”

“3.- QUE, **USTED** TIENE CONOCIMIENTO PROPIO QUE EN LA CLAUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MENCIONADO EN LA PREGUNTA 1 SE PACTO POR CONCEPTO DE RENTA MENSUAL LA CANTIDAD DE \$ [REDACTED].)”

“5.- QUE, **USTED** Y EL SUSCRITO [REDACTED] ACORDARON QUE EL PAGO POR LA CANTIDAD DE \$ [REDACTED] [REDACTED].) POR CONCEPTO DE PENSION RENTISTICA DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO SERIA EL UBICADO EN [REDACTED].”

“6.- QUE, **USTED** TIENE CONOCIMIENTO PROPIO QUE EL SUSCRITO [REDACTED] HA ACUDIDO EN DIVERSAS OCACIONES ACOMPAÑADO DE TESTIGOS DIGNOS DE FE AL DOMICILIO UBICADO EN [REDACTED].”

Prueba confesional que ante la incomparecencia de la

absolvente y sin mediar impedimento material ó jurídico para que compareciera ante la Juez del conocimiento, **fue declarado confesa de las mismas**; lo que recae en su perjuicio y produce insuficiencia en el agravio que se estudia para revocar ó modificar la resolución apelada.

Asi como, en el desahogo de la prueba testimonial en misma audiencia, a cargo de los testigos [REDACTED] y [REDACTED], al responder al interrogatorio formulado por su oferente, específicamente a la identificada como **Novena y Decima Segunda** -fojas [REDACTED]-, en la especie:

**TESTIMONIAL** a cargo de [REDACTED].

**“A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL LUGAR DONDE EL SEÑOR [REDACTED] COBRABA LAS PENSIONES RENTISTICAS RESPECTO DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO.- Calificada de legal contestó:** Era en el domicilio ubicado en [REDACTED].”

**“A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA LA RAZON DE SU DICHO.- Calificada de legal contestó:** Lo sé porque [REDACTED].”

**TESTIMONIAL** a cargo de [REDACTED]. **“A LA NOVENA.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL LUGAR DONDE EL SEÑOR [REDACTED] COBRABA LAS PENSIONES RENTISTICAS RESPECTO DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTE JUICIO.- Calificada de legal contestó:** Si, en [REDACTED].”

**“A LA DECIMA SEGUNDA.- QUE DIGA LA RAZON DE SU DICHO.- Calificada de legal contestó:** Porque lo [REDACTED].”

De las respuestas obtenidas de los testigos, consideradas en su conjunto, asi como de la prueba confesional a cargo del pasivo, sin que éste haya desvirtuado la afirmación del accionante; queda acreditado que aun cuando no fue pactado dentro del contrato de arrendamiento el lugar de pago, de la dinámica contractual se infiere,



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

que las anteriores pensiones, es decir, de la pensión cubierta al iniciar el arrendamiento en el mes de [REDACTED], la parte actora cobraba la renta en el domicilio de la finca arrendada ubicada en [REDACTED]. De ahí, lo infundado del disenso manifestado por el apelante.

Analizando el **agravio Quinto, Sexto y Septimo** de su expresión de agravios en el que expone en forma parcial su inconformidad: *“Que le causa agravio, la sentencia recurrida en lo que respecta a lo sentenciado por el A Quo, respecto a los gastos y costas que el suscrito deberá de pagar a la accionante, improcedentes toda vez que el Juez primario, no tomo en cuenta las excepciones planteadas, situación que no observo con objetividad el Juez primario, razón por la cual el a quo, no analizó todas y cada una de las formalidades que debe de revestir el supuesto para la condena dictada erróneamente, sin mencionar circunstancias jurídicas de hecho y de derecho como las de tiempo, modo, lugar y forma, máxime que se opuso la excepción de Falta De Accion Y De Derecho Para Demandar, entre otras, violentando en su perjuicio las Convenciones de Derechos Humanos y el principio pro persona.”*

En lo atinente al motivo de divergencia en estudio, éste resulta **infundado**, toda vez que, el recurrente aduce que injustificadamente el Juez A quo, lo condenó al pago de los gastos y costas a favor de su contraria, pues afirma en esencia: *que contrario a lo considerado por la Resolutora, el agraviado precisa que el resolutor no consideró las excepciones planteadas y no observó con objetividad el Juez primario, razón por la cual el a quo, no analizó todas y cada una de las formalidades que debe de revestir el supuesto para la condena dictada erróneamente, sin mencionar circunstancias jurídicas de hecho y de derecho como las de tiempo, modo, lugar y forma etcétera.*

Precisado lo anterior, tenemos que, el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles, en su fracción I prevé que debe condenarse al demandado al pago de costas cuando resulte vencido, o bien, al actor cuando no obtenga sentencia favorable, a condición que la ejercitada se trate de una acción de condena.

Acorde a lo anterior debe aclararse que, la acción ejercida es de condena, atendiendo al tipo de acción ejercida, al demandar el pago de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, además de la desocupación y entrega de la finca arrendada; sin pasar por alto, que si bien por una parte es declarativa; por otra parte, resulta inverosímil pensar que se haya deducido, sin considerar las consecuencias legales que produce la vía especial de desahucio.

Tampoco puede sostenerse que el fin primordial perseguido con la acción ejercida, sea la condena en el pago de las rentas ó de desocupación del inmueble, ya que dicha declaratoria constituye el presupuesto para la obtención del verdadero fin perseguido con la citada acción, que es la restitución del mismo a cargo del pasivo procesal; esa es la razón por la que la declaración de derecho a poseer queda subsumida en la condena a la desocupación y entrega de la finca invadida.

Cobra aplicabilidad por analogía la tesis aislada de la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 32, del Volumen XLIX, Cuarta Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca, con el rubro y texto siguientes:

**“COSTAS. ACCIONES DE CONDENAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE SONORA).** Si se dedujo una acción declarativa de ineficacia de la escritura de compraventa, impugnada por violación del derecho del tanto, y también se ejerció la acción de condena al otorgamiento de una escritura en los mismos términos y condiciones propaladas con el comprador primitivo, con obligación de pagar el precio al extenderse dicha escritura, es obvio que la primera de las acciones citadas o sea la declarativa, queda absorbida por la segunda, que es de condena.



Consiguientemente, sobre la regla del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, aplicable a las sentencias declarativas y constitutivas, que se rige por el principio de la temeridad, prevalece la del artículo 80 que sigue la teoría del vencimiento y previene que "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 fuera adversa."

Para patentizar el carácter de acción de condena que priva a la ejercida por la actora, no se pierde de vista que en materia civil todas las sentencias contienen una declaración de derechos en su parte resolutive, pero las que recaen en un juicio en el que se ejercita una acción meramente declarativa, cuando es favorable a la parte actora, no contienen otra cosa más que la declaración de derechos, en lo que respecta a la cuestión principal deducida en el pleito; esto es, que su contenido se agota en la declaración que hace.

Lo mismo acontece con las sentencias de carácter constitutivas, ya que éstas se limitan a reconocer el cambio de relaciones jurídicas preexistentes, o la creación de una nueva.

En cambio, las sentencias que se pronuncian cuando se ejercita una acción de condena, cuando resulta favorable a quien la dedujo, contienen por una parte, una declaración respecto del derecho del actor y de la obligación correlativa del demandado, pero además, ordenan la ejecución forzosa para el caso de que el demandado, dentro de un plazo determinado no cumpla la obligación declarada.

En ese mismo sentido, el Maestro Eduardo Pallares en su obra clásica *"Diccionario de Derecho Procesal"* vigésima novena edición 2008, Editorial Porrúa, en sus páginas 727 y 728 define la sentencia de condena en su párrafo segundo como: *"...Las sentencias de condena contienen, por una parte, una declaración respecto del derecho del actor y de la obligación correlativa del demandado. Además, ordenan la ejecución forzosa para*

el caso de que el demandado, dentro de un plazo determinado, no cumpla la obligación declarada. El fallo hace cierto e indubitable el derecho del actor y manda al órgano de ejecución que lo haga efectivo, en el supuesto susodicho. Por esta circunstancia, toda sentencia de condena es al mismo tiempo declarativa."; asimismo, en lo relativo a la sentencia declarativa, dispone en las páginas 730 y 731 párrafos segundo, quinto y séptimo lo siguiente: "Las sentencias puramente declarativas son aquellas cuya decisión consiste en una mera declaración o accertamiento del derecho o de determinadas condiciones de hecho."; "Las sentencias de mera declaración no sólo pueden servir para hacer cierta e indubitable la existencia de un derecho, sino también para obtener determinada clase de prestaciones que no implican condena de ningún género al demandado, tales como la de que se inscriba la sentencia declarativa en el Registro Público de la Propiedad o en el Registro del Estado Civil, o bien se cancelen o modifiquen inscripciones preexistentes. Puede definirse la sentencia meramente declarativa, como aquella cuyo contenido se agota en la declaración que hace."; y "Todas las sentencias contienen una declaración de Derecho en su parte resolutive. Pero las meramente declarativas no contienen otra cosa más, en lo que respecta a la cuestión principal deducida en el pleito." (Lo subrayado es por parte de este Tribunal).

Luego, si se tiene en cuenta que en el juicio natural, la actora, ejerció una acción de condena, y dicho accionante obtuvo sentencia favorable; resulta indudable, que en esas condiciones se actualizó la hipótesis de condena forzosa al pago de costas en perjuicio de la parte vencida (demandada) contemplada en la fracción I del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles, en el que se establece que:

**"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...."

Por ello, esta Sala revisora garante de la constitucionalidad,



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

no pasa por alto, la protección mas amplia de los derechos humanos para los litigantes, el debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, principio de adquisición de prueba, de legalidad y seguridad jurídica, que se derivan de nuestra Carta Magna, Tratados Internacionales, los principios *pro persona*, legalidad, universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.-

Esto por virtud, que el artículo 1o. párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, modificado por el decreto de reforma constitucional publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de Junio de dos mil once, en materia de derechos humanos, se exige que los derechos humanos se interpreten conforme a la propia Constitución y a la luz de los Tratados Internacionales, en la forma que se favorezca de la manera más amplia a las personas atendiendo al principio *pro persona*; sin embargo, la aplicación de éste principio no puede servir como fundamento para omitir el estudio de los aspectos procesales que puedan actualizarse en un juicio del orden civil, como lo pretende el inconforme.-

En efecto, cuando los tratados internacionales reglamentan y amplían los derechos fundamentales tutelados por nuestra Carta Magna, aquellos deben aplicarse sobre las leyes federales o estatales que no lo hacen.- En el caso a estudio, se advierte que las garantías de legalidad, y de seguridad jurídica se encuentran tuteladas y consagradas en nuestra Constitución Federal en sus relativos 1º, 14 y 16; luego ello, hace innecesario la aplicación del tratado internacional.-

Lo anterior es así, toda vez que la interpretación *pro persona* se traduce en la obligación de analizar el contenido y alcance de los derechos humanos ante la existencia de dos normas que regulan o restringen el derecho exigido de manera diversa, a efecto de elegir

cuál será la aplicable al caso concreto, lo que, por un lado, permite definir la plataforma de interpretación de los derechos humanos y, por otro, otorga un sentido protector a favor de la persona humana, pues la existencia de varias posibles soluciones a un mismo problema, obliga a optar por aquella que protege en términos más amplios a la persona, lo que implica acudir a la norma jurídica que consagre el derecho de la manera más extensiva.-

En consecuencia, la utilización de este principio, en sí mismo, no puede ser invocado como fundamento para modificar aspecto procesales de los que se duele el recurrente, por tanto, no cabe sino reiterar que el dispositivo normativo 56 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, regula las exhibición de documentos en idioma extranjero en un juicio de naturaleza civil, lo que provoca resulten infundados los agravios expresados en dicho rubro.-

Sirve de sustento a lo anterior, la siguiente Tesis [J]; Décima Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro XVII, Febrero de 2013, Tomo 2; Página 1241 de rubro y texto siguiente:- -

**“PRINCIPIO PRO HOMINE Y CONTROL DE CONVENCIONALIDAD. SU APLICACIÓN NO IMPLICA EL DESCONOCIMIENTO DE LOS PRESUPUESTOS FORMALES Y MATERIALES DE ADMISIBILIDAD Y PROCEDENCIA DE LAS ACCIONES.** El principio pro homine y el control de convencionalidad se encuentran tutelados por el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a partir de la entrada en vigor de su reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011. El principio pro homine es aplicable en dos vertientes, a saber, el de preferencia de normas y de preferencia interpretativa, ello implica que el juzgador deberá privilegiar la norma y la interpretación que favorezca en mayor medida la protección de las personas. Por su parte, el "control de convencionalidad" dispone la obligación de los juzgadores de interpretar las normas relativas a los derechos humanos, de conformidad con la Constitución y con los tratados internacionales de la materia, favoreciendo la protección más amplia a las personas. Sin embargo, su aplicación no implica desconocer los presupuestos formales y materiales de admisibilidad y procedencia de las acciones, pues para la correcta y funcional administración de justicia y la efectiva protección de los derechos de las personas, el Estado puede y debe establecer presupuestos y criterios de admisibilidad de los medios de defensa, los cuales no pueden ser superados, por regla general, con la mera invocación de estos principios rectores de aplicación e interpretación de normas.” (sic)\*



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

**\*Lo subrayado constituye énfasis añadido**

Así como también resulta aplicable en la especie la siguiente Tesis [TA]; Décima Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5; Página 4320, de rubro y texto siguiente:-

**“CONTROL DE CONVENCIONALIDAD. CÓMO DEBEN EJERCERLO LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES NACIONALES.** El artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a partir de su reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, tuvo importantes modificaciones que impactan directamente en la administración de justicia, porque evidencian el reconocimiento de la progresividad de los derechos humanos, mediante la expresión clara del principio pro persona como rector de la interpretación y aplicación de las normas jurídicas, privilegiando aquellas que brinden mayor protección a las personas. De esta manera, todos los órganos jurisdiccionales nacionales deberán, en principio, ejercer el control de convencionalidad de las normas, atendiendo no sólo a los derechos humanos que consagra nuestra Carta Magna, sino también a los contenidos en los tratados internacionales que la Nación tenga suscritos en materia de derechos humanos. Así, actualmente existen dos vertientes dentro del modelo de control de constitucionalidad en el orden jurídico mexicano que son acordes con un modelo de control de convencionalidad en los términos apuntados: Primero, el control concentrado en los órganos del Poder Judicial de la Federación mediante las acciones de inconstitucionalidad, las controversias constitucionales y el amparo directo e indirecto y, segundo, el control por parte del resto de los Jueces del país en forma incidental durante los procesos ordinarios en los que son competentes, esto es, sin necesidad de abrir un expediente por cuerda separada. En estas condiciones, el parámetro de análisis de este tipo de control que deberán ejercer todos los Jueces del país, se integra de la manera siguiente: 1) Todos los derechos humanos que contemple la Constitución Federal (con fundamento en sus artículos 1o. y 133), así como la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación; 2) Todos los derechos humanos que dispongan los tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte; 3) Criterios vinculantes de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sustentados en las sentencias en las que el Estado Mexicano sea parte, y criterios orientadores de la jurisprudencia y precedentes de la citada Corte, cuando el Estado Mexicano no sea parte. De este modo, este tipo de interpretación por parte de los Jueces presupone realizar tres pasos: a) Interpretación conforme en sentido amplio. Significa que los Jueces del país, al igual que todas las demás autoridades del Estado Mexicano, deben interpretar el orden jurídico a la luz y conforme a los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales en los cuales el Estado Mexicano sea parte, favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia; b) Interpretación conforme en sentido estricto. Se traduce en que cuando hay varias interpretaciones jurídicamente válidas, los Jueces deben, partiendo de la presunción de constitucionalidad de las leyes, preferir aquella que hace a la ley acorde a los derechos humanos establecidos en la Ley Suprema y en los tratados internacionales en los que México sea parte, para evitar incidir o vulnerar el contenido esencial de estos derechos; y, c) Inaplicación de la norma que menos beneficie cuando las alternativas anteriores no son posibles. Lo anterior no rompe con la

lógica del principio de división de poderes y del federalismo, sino que fortalece el papel de los Jueces al ser el último recurso para asegurar la primacía y aplicación efectiva de los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los cuales el Estado Mexicano es parte. (sic)\*

No pasa por alto para esta Sala Resolutoria, que el recurrente expone a lo largo del recurso interpuesto : *“Que la sentencia le violenta lo dispuesto por la DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS, que en su artículo 8 dispone lo siguiente: "Toda persona tiene derecho a un recurso efectivo ante los Tribunales nacionales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la constitución o por la ley"; así como la CONVENCIÓN SOBRE DERECHOS HUMANOS SUSCRITA EN LA CONFERENCIA ESPECIALIZADA INTERAMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, San José, Costa Rica 7 al 22 de noviembre de 1969, CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS (Pacto de San José) que en su artículo 8 dispone; "Garantías Judiciales 1.- Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un Juez o Tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, y al haber dejado de aplicar lo dispuesto por los artículos primero, 103 y 133 de Nuestra Carta Magna y por dejar de aplicar en favor de mi representado el principio PRO PERSONA en relación al referido artículo; por lo solicita se revoque la condena de gastos y costas pronunciada en perjuicio del suscrito, ya que del análisis de las manifestaciones vertidas a lo largo del presente escrito de apelación y expresión de agravios, se desprende que el Juez primario, realizó una incorrecta valoración de pruebas e inexacta aplicación de la ley, y de los puntos de hechos y derechos, transcritos en el presente libelo, por lo que insisto hay violaciones procesales que causan perjuicio a la recurrente..."* .

Argumento de inconformidad que resulta **inatendible**, toda vez que de su lectura y concatenado a la materia del recurso importan lo inoperante de su valor jurídico, al ser incongruente con la Litis



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

planteada, que no corresponden a la realidad expuesta y que son materia del presente recurso de apelación, ni de la Litis fijada en el juicio natural; abonando que la falta de interés jurídico en preparar y procurar el desahogo los medios de convicción ofertados de su parte; no obstante, cuenta el apelante con la asistencia de un abogado procurador que lo ha estado asesorando durante la substanciación del juicio.

En el mismo sentido, los argumentos de molestia, dispersos en los agravios expuestos en los identificados como **Primero, Segundo, Tercero, Sexto, Septimo** y que los hace consistir en que el fallo impugnado, le violenta los principios establecidos en las citadas Convenciones de Derechos Humanos que cita en su escrito, así como, que la misma, carece de motivación y fundamentación; y que ello le conlleva a una resolución falta de congruencia y exhaustividad en el dictado de la sentencia definitiva venida en apelación, así como la falta de valor probatorio e indebida valoración otorgado a las pruebas documentales e instrumental de actuaciones, por haber acreditado – *según su dicho*- el pago de lo reclamado y demás prestaciones.-

Así también lo expuesto en el agravio identificado como **Cuarto**, toda vez que se duele, que el Juez primario fue omiso en observar el contenido del *artículo 118 Fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, al no requerir a la parte actora hoy arrendadora para que, una vez que causare ejecutoria el fallo impugnado comprobase haber emitido los recibos fiscales y en caso de no dar cumplimiento, informar al Servicio de Administración Tributaria*. Argumento sin valor jurídico alguno y estéril para efecto de su estudio, por ser un agravio novedoso, que no fue solicitado en su escrito de contestación de demanda, ni en ningún otro acto posterior;

Sin embargo, esta Revisora estima que los argumentos

vertidos en los considerandos son **insubstanciales**, sin estar fundados ni motivados, y sin aducir argumentos lógico-jurídicos sólidos que evidencien una violación a la ley, por su inexacta interpretación o indebida aplicación, tendientes a combatir en su totalidad las consideraciones medulares que le sirvieron de base al Juez Primario para emitir su fallo, lo que se sostiene con base en lo siguiente:

Al respecto, debe decirse que la sentencia del Juez Primigenio se encuentra ajustada a derecho, encontrándose debidamente **fundada** y **motivada**, siendo **congruente**, **clara** y **precisa**, de esta manera tenemos que **FUNDAR**, entre otras cosas, significa la expresión de los argumentos jurídicos aplicables al caso a la especie, en los cuales se apoya el juzgador, para resolver un conflicto, y que en materia civil se basa, según el artículo **14** Constitucional, conforme a la letra o la interpretación jurídica de la Ley, y a falta de ésta, en los principios generales del derecho; **MOTIVAR**, es la exigencia de que el Juez mencione las circunstancias especiales o razones o causas que le llevaron a emitir dicho fallo en los términos que lo hizo, existiendo al efecto la adecuación correspondiente entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso concreto.

De ahí que se reitere que los motivos de inconformidad narrados por el apelante, carecen de sustento legal alguno, toda vez que del estudio integral del fallo impugnado se observa y conoce cuáles son los argumentos y apoyos legales en los que se sustenta la decisión de la juez de origen.-

Consideraciones que a juicio de este órgano colegiado, no son desestimadas por el impetrante del recurso, pues en el caso concreto, respecto al caudal probatorio ofertado desahogado por los litigantes y contrario a lo expuesto por el recurrente, fue ampliamente fundamentado y expuesto por el resolutor primario los argumentos de valor y de fundamentación para tasar las diligencias con el valor



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

probatorio pleno para arribar a la conclusión que si fue acreditado la omisión de pago de las pensiones rentísticas y las consecuencias legales de su incumplimiento; aunado a ello, se desprende que aun cuando se duele el apelante que el Juez de la causa no se apoyó en criterios jurisprudenciales, tampoco le agravia dicha cuestión, por advertirse del cuerpo normativo y la interpretación producida, arribar al criterio utilizado, como quedó acreditado con los medios de convicción desahogados durante la substanciación del juicio, pues aun cuando en los escritos que fijan la Litis se proporcionan los pormenores de la existencia de un contrato de arrendamiento; por lo que, los argumentos del juzgador para arribar al fallo que importa el presente recurso, éstas no fueron desvirtuadas, como tampoco lo realizan en la instancia de alzada; ni aportan razonamientos que tiendan a variar el sentido de lo expuesto por el juez apelado; lo que conlleva al desfortunio del disenso, ante los fundamentos y motivos contenidos en el fallo definitivo que se revisa; sin adicionar argumentos sólidos tendientes a combatir en su totalidad las consideraciones medulares que sirvieron de base para emitir su fallo. Razón por la cual resultan infundados los agravios analizados.

A fin de robustecer lo anterior, el razonamiento explícito en la Jurisprudencia número **2a./J. 188/2009**, emitida por la Segunda Sala del Máximo Tribunal, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena Epoca. Tomo XXX, Noviembre de 2009, visible a página 424, cuyo texto y contenido es el siguiente:

**“AGRAVIOS INOPERANTES EN LA REVISIÓN. SON AQUELLOS EN LOS QUE SE PRODUCE UN IMPEDIMENTO TÉCNICO QUE IMPOSIBILITA EL EXAMEN DEL PLANTEAMIENTO QUE CONTIENEN.** Conforme a los artículos 107, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 83, fracción IV, 87, 88 y 91, fracciones I a IV, de la Ley de Amparo, el recurso de revisión es un medio de defensa establecido con el fin de revisar la legalidad de la sentencia dictada en el juicio de amparo indirecto y el respeto a las normas fundamentales que rigen el procedimiento, de ahí que es un instrumento técnico que tiende a asegurar un óptimo ejercicio

de la función jurisdiccional, cuya materia se circunscribe a la sentencia dictada en la audiencia constitucional, incluyendo las determinaciones contenidas en ésta y, en general, al examen del respeto a las normas fundamentales que rigen el procedimiento del juicio, labor realizada por el órgano revisor a la luz de los agravios expuestos por el recurrente, con el objeto de atacar las consideraciones que sustentan la sentencia recurrida o para demostrar las circunstancias que revelan su ilegalidad. En ese tenor, la inoperancia de los agravios en la revisión se presenta ante la actualización de algún impedimento técnico que imposibilite el examen del planteamiento efectuado que puede derivar de la falta de afectación directa al promovente de la parte considerativa que controvierte; de la omisión de la expresión de agravios referidos a la cuestión debatida; de su formulación material incorrecta, por incumplir las condiciones atinentes a su contenido, que puede darse: a) al no controvertir de manera suficiente y eficaz las consideraciones que rigen la sentencia; b) al introducir pruebas o argumentos novedosos a la litis del juicio de amparo; y, c) en caso de reclamar infracción a las normas fundamentales del procedimiento, al omitir patentizar que se hubiese dejado sin defensa al recurrente o su relevancia en el dictado de la sentencia; o, en su caso, de la concreción de cualquier obstáculo que se advierta y que impida al órgano revisor el examen de fondo del planteamiento propuesto, como puede ser cuando se desatienda la naturaleza de la revisión y del órgano que emitió la sentencia o la existencia de jurisprudencia que resuelve el fondo del asunto planteado.”

De ahí que se reitere que los motivos de inconformidad narrados por el Apelante, carecen de sustento legal alguno, toda vez que del estudio integral del fallo impugnado, se observa y conoce cuáles son los argumentos y apoyos legales en los que se sustenta la decisión del juez de origen.- Consideraciones que a juicio de este órgano colegiado, no son desestimadas por el impetrante del recurso, pues sólo se concreto a introducir hechos o circunstancias fuera de la litis planteada.

Robustece al razonamiento antes vertido, la jurisprudencia **1a./J. 12/2008**, emitida por la Primera Sala de nuestro máximo Tribunal, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXVII, Abril de 2008, visible a página 39, que a la letra expone:

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES. TIENEN ESTA CALIDAD SI SE REFIEREN A CUESTIONES NO ADUCIDAS EN LOS AGRAVIOS DEL RECURSO DE APELACIÓN Y NO SE DEJÓ SIN DEFENSA AL APELANTE.** En atención a los principios dispositivo, de igualdad de las partes y de congruencia que rigen en el proceso civil, y en virtud de que el objetivo del recurso de apelación es que el tribunal de segunda instancia examine la sentencia recurrida en función de los agravios propuestos por el apelante, resulta inconcuso que aquél no



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

debe modificar o ampliar los agravios en beneficio de éste; **de ahí que si en ellos no se invoca una violación cometida por el a quo, se estimará consentida y quedará convalidada, con la consecuente pérdida del derecho a impugnarla posteriormente, a causa de la preclusión**, por lo cual la parte quejosa en el juicio de amparo directo **no debe impugnar una irregularidad consentida tácitamente con anterioridad**. Sin que obste a lo anterior que con el artículo 76 Bis de la Ley de Amparo se haya ampliado la figura de la suplencia de la queja deficiente al especificar las hipótesis en que opera, pues el juicio de garantías sigue rigiéndose por el principio de estricto derecho contenido en el artículo 2o. de dicha Ley, y no es un instrumento de revisión de las sentencias de primera instancia impugnables mediante algún recurso ordinario por el que puedan ser modificadas, revocadas o nulificadas, en acatamiento del artículo 73, fracción XIII, de la Ley de Amparo. Por tanto la falta de expresión de agravios imputable al apelante no actualiza el supuesto de la fracción VI del indicado artículo 76 Bis, que permite a los tribunales federales suplir la deficiencia de los conceptos de violación de la demanda, inclusive en la materia civil, excepto cuando se advierta que contra el quejoso o el particular recurrente ha habido una violación manifiesta de la ley que lo haya dejado sin defensa. En este orden de ideas, se concluye que deben declararse inoperantes los conceptos de violación cuando se refieren a cuestiones no aducidas en los agravios del recurso de apelación si contra el recurrente no existió una violación manifiesta de la ley que lo hubiere dejado sin defensa, sino que voluntariamente o por negligencia no expresó los agravios relativos, cuya circunstancia no es atribuible a la autoridad responsable que pronunció la sentencia de segunda instancia reclamada; de manera que es improcedente examinar los conceptos de violación o conceder el amparo por estimarse que la sentencia que resolvió la apelación es violatoria de garantías sobre una cuestión que de oficio no podía analizar la autoridad responsable, ante la ausencia de agravios.” (sic)

- Lo resaltado es propio.

Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis de Jurisprudencia número V.2o. J/105, publicada con el rubro Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materia(s): Común, en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación número 81, Septiembre de 1994, visible a página 66, cuyo texto y contenido es el siguiente:

**“AGRAVIOS INSUFICIENTES.**

Cuando en los agravios aducidos por la recurrente no se precisan argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia, ni se atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustenta el sentido del fallo, se impone confirmarlo en sus términos por la insuficiencia de los propios agravios.”

**IV.- COSTAS.-** Las consideraciones expuestas nos han

llevado a concluir que los agravios que se hicieron valer por la parte demandada resultaron **infundados** e **insuficientes** para revocar la resolución combatida; por lo que trae como consecuencia que el fallo impugnado debe **CONFIRMARSE** de acuerdo con el artículo 141 fracción VII del Código de Procedimientos civiles para el Estado de Baja California.

En tal virtud, esta resolución constituye no sólo la segunda sentencia adversa al recurrente, sino que, además, es conforme de toda conformidad con la primera de ellas.

Este hecho actualiza la hipótesis normativa contenida en la fracción VII del artículo 141 de aquél ordenamiento procesal, conforme al cual: ***“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.”***. En esta guisa, es procedente condenar a la apelante al pago de las costas causadas en ambas instancias que se justifiquen conforme a derecho.-

Por lo expuesto y fundado es de resolverse y se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Los argumentos de inconformidad expuestos, son **infundados** e **insuficientes**, como se ha expuesto a lo largo del presente fallo para determinar, que;

**SEGUNDO.-** Se **CONFIRMA** en el grado de apelación la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha [REDACTED],



Tribunal Superior de Justicia  
del Estado

dictada por la C. Juez Octavo de lo Civil de Primera Instancia del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, en el expediente número [REDACTED], relativo al juicio **SUMARIO DE ARRENDAMIENTO** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED].

**TERCERO.**— Se condena al apelante al pago de las costas causadas en ambas instancias que se regulen y justifiquen conforme a derecho.

**CUARTO. - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** - Envíese testimonio de ésta resolución al A quo, y devuélvanse los autos a su juzgado de procedencia y en su oportunidad archívese el presente toca como asunto totalmente concluido. -

**A S I,** lo resolvieron los CC. Magistrados integrantes de la Cuarta Sala del H. Tribunal Superior de Justicia en el Estado, Licenciados **NELSON ALONSO KIM SALAS, ANA CAROLINA VALENCIA MÁRQUEZ** y **CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA**, siendo Magistrado Ponente el primero de los nombrados, quienes firman ante la C. Licenciada **JANELLY QUINTERO LOZANO**, Secretaria General de Acuerdos Adjunta que autoriza y da fe. -

**LIC. NELSON ALONSO KIM SALAS.**  
Magistrado Ponente.

**LIC. ANA CAROLINA VALENCIA MÁRQUEZ**  
Magistrada.

**LIC CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA.**  
Magistrado

**LIC. JANELLY QUINTERO LOZANO.**  
Secretaria General de Acuerdos Adjunta.