



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

JUZGADO DECIMOPRIMERO DE DISTRITO EN EL ESTADO DE OAXACA

Cotejó: Krisna
Vidal Reyes

Lic. José Luis Evaristo Villegas
Juez Decimoprimer de Distrito en el
Estado de Oaxaca
Juana Ivette González Cedillo
Secretaria

San Bartolo Coyotepec, Oaxaca, **veinticuatro de enero de dos mil veinte.**

Vistos, para resolver los autos del juicio ordinario civil 4/2019, promovido por Ester Escobar Cervantes contra el Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, y

RESULTANDO:

PRIMERO. Demanda. Por escrito presentado el **once de octubre de dos mil diecinueve** en la Oficina de Correspondencia Común de los Juzgados de Distrito en el Estado de Oaxaca, con sede en San Bartolo Coyotepec, y recibido el mismo día en este Juzgado, al que le correspondió conocer por razón de turno, Ester Escobar Cervantes demandó en la vía ordinaria civil al Instituto Mexicano del Seguro Social el pago de las siguientes prestaciones:

- "(...) 1. La declaración de que ha terminado por el transcurso natural del tiempo, la continuidad del contrato de arrendamiento para el funcionamiento de la Unidad de Medicina Familiar No. 57, dependiente del Instituto Mexicano del Seguro Social Delegación Estatal en Oaxaca que celebró con fecha treinta de diciembre del año dos mil quince, el DR. JUAN RAMÓN DÍAZ PIMENTEL, en su carácter de Delegado Estatal del Instituto Mexicano del Seguro Social-Oaxaca, y en su calidad de arrendatario y como arrendadora la suscrita ESTER ESCOBAR CERVANTES respecto del bien inmueble urbano ubicado en el número **setenta y tres** de la calle de **Morelos**, en la colonia Centro en la Villa de Etlá; CP. **68200** el cual comprende una superficie rentable de 163.66 M2 y un cajón de estacionamiento.
- 2. Como consecuencia de lo anterior, la desocupación y entrega material del inmueble destinado para el funcionamiento de la

12:40 hrs. 27/01/20

Unidad de Medicina Familiar No. 57, dependiente del Instituto Mexicano del Seguro Social Delegación Estatal en Oaxaca.

3. El pago de las pensiones rentísticas a razón de \$5,953.50 (CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS CINCUENTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL), mensuales, más el correspondiente aumento del treinta por ciento de cada una que me adeuda desde el mes de agosto de dos mil diecinueve, más las que se generen hasta la desocupación y entrega material a la suscrita del inmueble arrendado o hasta el momento que se me dé posesión judicial del mismo.

4. El pago de los daños que ha generado el arrendatario del inmueble arrendado, en términos del inventario detallado en el contrato de arrendamiento base de la acción, en virtud que en la actualidad mi inmueble se encuentra muy deteriorado por falta de mantenimiento y no me dejado el ARRENDATARIO llevar a cabo trabajos de mejora.

5. El pago de los daños y perjuicios que ha causado al patrimonio de mi propiedad, en términos de lo dispuesto por el artículo 2417 del Código Federal Civil.

6. El pago de los gastos y costas judiciales que se originen por la tramitación del presente juicio.

7. El pago de los intereses moratorios mensuales sobre cada pensión rentística y su incremento, calculados al tipo que determina el Código Civil Federal (...).

SEGUNDO. Trámite de la demanda. Por acuerdo de **catorce de octubre de dos mil diecinueve** (fojas 13 a 15) este órgano jurisdiccional registró el asunto con el número **4/2019** de su índice, lo admitió a trámite en la vía y forma propuestas, ordenó emplazar a la parte demandada, requiriéndola para que en el plazo de nueve días contestara la demanda instaurada en su contra.



TERCERO. Emplazamiento y contestación de la demanda. Mediante diligencia de **quince de octubre de dos mil diecinueve** (foja 16) se emplazó a juicio al Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, por conducto del **Jefe del Departamento Contencioso** del citado Instituto.

Por acuerdo de **treinta de octubre de dos mil diecinueve**, este órgano jurisdiccional tuvo por recibido el escrito por el que el Instituto Mexicano del Seguro Social, por conducto de su apoderado, contestó la demanda,



ofreció los medios de prueba que estimó pertinentes y opuso las siguientes excepciones:

1. Sine actione agis (carencia de acción).
2. Falta de derecho.
3. La derivada de la inexistencia del acto reclamado.
4. Falta de obligación contractual e inexistencia de algún fundamento legal que obligue al Instituto demandado al pago.
5. Non mutatis libelus (inmutabilidad del libelo).
6. Oscuridad de la demanda.

Además, se ordenó dar vista a la parte actora con la contestación realizada, para que manifestara lo que a su interés legal conviniera, misma que desahogó mediante escrito recibido en este Juzgado de Distrito el **seis de noviembre de dos mil diecinueve** (fojas 56 a 58).

CUARTO. Periodo probatorio. El **once de noviembre de dos mil diecinueve** se abrió el periodo de prueba en el juicio por el plazo de treinta días y se admitieron las ofrecidas por las partes (fojas 63 a 69), esto es:

Ester Escobar Cervantes (actora)
Documental
<p>1. Contrato de arrendamiento OAX-211NM-03-2016 de treinta de diciembre de dos mil quince, celebrado entre el Instituto Mexicano del Seguro Social y Ester Escobar Cervantes, respecto del inmueble ubicado en calle Morelos, número 73, colonia Centro, Villa de Etla, Oaxaca, código postal 68200.</p> <p>Así como el anexo consistente en el acta administrativa de entrega de inmueble, celebrada el treinta de diciembre de dos mil quince respecto del referido bien inmueble (fojas 2 a 11 del tomo I de pruebas).</p> <p>2. Copia fotostática del escrito de nueve de enero de dos mil diecisiete signado por Ester Escobar Cervantes mediante el cual informó al representante del Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Oaxaca, que no era su deseo continuar arrendando el citado bien inmueble (foja 12 del tomo I de pruebas).</p> <p>3. Escrito de ocho de marzo de dos mil diecisiete firmado por Ester Escobar Cervantes en el que solicita al Delegado Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social diera contestación al ocurso de nueve de enero de dos mil diecisiete (foja 13 del tomo I de pruebas).</p> <p>4. Escrito de veinte de diciembre de dos mil diecisiete por el cual Ester Escobar Cervantes solicita al Delgado Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social dio respuesta a los escritos de nueve de enero y ocho de marzo de dos mil diecisiete (foja 14 del tomo I de pruebas).</p> <p>5. Oficio 21900100100/JSA/0011/2018 emitido por el Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos de la Delegación Estatal Oaxaca del Instituto</p>

Mexicano del Seguro Social, en el que solicita a Ester Escobar Cervantes:

- a. Tiempo necesario para encontrar el inmueble adecuado para la instalación de la respectiva unidad médica familiar.
 - b. La facturación correspondiente "a los meses que estemos utilizando su inmueble".
6. Escrito de quince de febrero de dos mil dieciocho por el que Ester Escobar Cervantes solicitó al jefe del Servicios Administrativos del Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, la desocupación inmediata del multirreferido bien inmueble, para lo cual señaló como fecha improrrogable el veintidós de marzo de dos mil dieciocho (foja 16 del tomo I de pruebas).
7. Escrito de cinco de junio de dos mil dieciocho en el que Ester Escobar Cervantes solicitó la intervención del Delegado Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social para que de "manera inmediata se desocupe mi casa, con las formalidades administrativas se levante el acta de entrega recepción" (foja 17 del tomo I de pruebas).
8. Oficio circular 219001100100/JSA/0172/2018 a través del cual el Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos de la Delegación Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social (foja 18 del tomo de pruebas):
- a. Solicitó a Ester Escobar Cervantes prórroga para continuar con el arrendamiento dada la falta de oferta inmobiliaria que cubriera las características necesarias para el Servicio de Salud.
 - b. Informó que se contaba con proyecto de desocupación "para finales de diciembre del año en curso.
 - c. Comunicó que se cubrirían los pagos correspondientes de los meses erogados hasta la desocupación del inmueble por el concepto de arrendamiento y se brindaría apoyo para el trámite de su pago.
9. Escrito de veintiuno de junio de dos mil dieciocho en el que Ester Escobar Cervantes informó al Jefe de Servicios Administrativos de la Delegación Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social que no era posible otorgar la prórroga solicitada y le reiteró que no era su voluntad continuar con el arrendamiento del inmueble.
10. Escrito de veintidós de junio de dos mil dieciocho por el cual Ester Escobar Cervantes solicita la intervención del Jefe de Grupo de la Auditoría, Quejas y Responsabilidades del Órgano Interno de Control en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social para que investigara las causas que originan la negativa para entregar su casa (foja 20 del tomo I de pruebas).
11. Minuta de acuerdo de veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, celebrado entre el Jefe de Servicios Administrativos, el jefe del Departamento de Conservación y Servicios Generales, ambos de la Delegación Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social y Ester Escobar Cervantes, en el que determinaron (fojas 21 y 22 del tomo I de pruebas):
- a. La Delegación estaba supeditada a la autorización del Consejo Técnico del Instituto para el arrendamiento del nuevo inmueble.
 - b. La propietaria otorgaba la prórroga solicitada por el Instituto por el tiempo **improrrogable al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho.**
 - c. El Instituto se obligaba a dar continuidad y seguimiento a los trámites de autorización ante las instancias correspondientes para celebrar el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle Defensores, número doce, Villa de Etlá, Oaxaca, en donde sería reubicada la Unidad Médica Familiar Número 57 del multicitado Instituto, a más tardar el **treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho.**
 - d. En caso de llegar a la fecha de vencimiento de la prórroga pactada, la



propietaria tomaría las medidas necesarias para la devolución plena del inmueble de su propiedad al día siguiente, esto es, el uno de enero de dos mil diecinueve, a lo que la Delegación Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social "otorga su autorización y consentimiento para el ejercicio de esta acción".

12. Escrito de catorce de marzo de dos mil diecinueve a través del que Ester Escobar Cervantes solicitó a la Delegada Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social su intervención para que se le entregara su casa y se diera "cumplimiento al finiquito de arrendamiento" (foja 23 del tomo I de pruebas).

13. Escrito de dieciséis de abril de dos mil diecinueve por el que Ester Escobar Cervantes solicita a la Encargada de la Jefatura de Servicios Administrativos de la Delegación Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social, la desocupación del inmueble de mérito "a la brevedad posible" (foja 24 del tomo I de pruebas).

14. Instrumento notarial tres mil quinientos once, pasado ante la fe del Notario Público número ochenta y nueve del Estado de Oaxaca, en la que se notificó al Titular del Departamento Jurídico de la Delegación Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social el contenido "del oficio de veintisiete de mayo de dos mil diecinueve" en el que Ester Escobar Cervantes solicita la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega del inmueble de mérito en un plazo de dos meses contados a partir de tal diligencia (anexo al instrumento notarial) (fojas 26 a 49 del tomo I de pruebas).

Confesional

A cargo de:

1. Delegado Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social (fojas 90 y 91).
2. Titular del Departamento Jurídico de la Delegación Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social (fojas 87 y 88).

Testimonial

A cargo de Arturo Hugo Castillo Rodríguez (fojas 110 a 116).

Presuncional legal y humana

Instrumental de actuaciones

**Instituto Mexicano
del Seguro Social
(demandado)**

Documental

1. Copia certificada del contrato OAX-21INM-03-2016 de treinta de diciembre de dos mil quince, celebrado entre el Instituto Mexicano del Seguro Social y Ester Escobar Cervantes, respecto del inmueble ubicado en calle Morelos, número 73, colonia Centro, Villa de Etla, Oaxaca, código postal 68200.

2. Impresión de verificación de CFDI ante el Servicio de Administración Tributaria en la que aparece que la factura correspondiente al mes de agosto de dos mil diecinueve fue cancelada por Ester Escobar Cervantes.

3. Copia certificada de los contra recibos y comprobantes fiscales digitales para pago relativos al contrato OAX-21INM-03-2016:

Comprobante	Factura	Fecha	Referencia	Importe	Foja
00331381	A 33-39 (6) ENE-JUN/2016	01/08/2016	0528575	34,051.14	2
00336023	A 40 JUL/2016	03/10/2016	0562492	5,675.19	12

00336040	A 41 AGOSTO/2016	03/10/2016	0562492	5,675.19	17
00338652	A 42 SEPTIEMBRE/2016	10/11/2016	0593144	5,675.19	22
00339273	A 43 OCT/2016	17/11/2016	0600743	5,675.19	26
00343719	A 44 NOV/16	26/12/2016	0647676	5,675.19	30
00345550	A 45 DIC/2016	29/12/2016	06557564	5,675.19	34
00355976	A 47 FEB/2017	20/06/2017	0766205	5,675.19	38
00357490	A 49 ENERO/2017	10/07/2017	0784395	5,675.19	43
00357641	A53 JUNIO/2017	19/07/2017	0794432	5,675.19	47
00357817	50. 51 52 MARZO-MAYO 2017	10/07/2017	0785473	17,025.57	51
00363474	A 55. 54 (2) JUL-AGO/2017	03/10/2017	0863856	11,350.38	58
00364701	A 56 SEPT/2017	19/10/2017	0878839	5,675.19	63
00368032	A 57 RENTA OCTUBRE 2017	30/11/2017	0920486	5,675.19	67
00374552	A 58. 59 NOV. DIC/2017	27/12/2017	0960212	11,350.38	71
00378051	A62 ARREND FEB/18	09/04/2018	1016204	5,675.20	76
00378509	A61,A63(2) RENTA ENE, MARZO/18	19/04/2018	1024481	11350.40	80
00383228	AAA1472B RENT ABRIL 2018	21/06/2018	1075533	5,675.20	85
00386953	AAA 18554,F19 RENTA MAY/JUN/18	02/08/2018	1115254	11,350.40	89
00388144	AAA 15F67 (1) JULIO/2018	16/08/2018	1128101	5,675.20	94
00390654	AAA13055 RENTA AGOSTO/2018	19/09/2018	1157235	5,675.20	98
00398417	AAA 186B3 RENTA NOV/2018	18/12/2018	1247451	5,675.20	102
00398537	AAA 1449EE3 SEP -OCT/18	06/12/2018	1234223	11,350.40	106
00402074	AAA 11E26(1) ARREND DIC/2018	28/12/2018	1261301	5,675.20	112
004088257	A 02 ARREND.FEB/2019	30/04/2019	1325050	5,675.20	116
00408297	A03 MARZO/2019	30/04/2019	1325050	5,675.20	121
00408351	A 01 ENERO/2019	30/04/2019	1325050	5,675.20	127
00408794	A04 ABRIL/2019	09/05/2019	1329906	5,675.20	132
00412854	A 05 MAYO/2019	23/07/2019	1385823	5,675.20	136
00412855	A 06 JUNIO/2019	23/07/2019	1385823	5,675.20	140
00414501	A 07 JULIO/2019	20/08/2019	1409463	5,675.20	144

Confesional

1. A cargo de Ester Escobar Cervantes (fojas 117 y 118).

Instrumental de actuaciones

Presuncional legal y humana

Por auto de **catorce de noviembre de dos mil diecinueve**, se regularizó el procedimiento y se acordó el desahogo de la probanza ofrecida por la parte actora que se relaciona a continuación:



Ester Escobar Cervantes (actora)
Testimonial
A cargo de José Luis Montes Romero (fojas 110 a 116).

QUINTO. Audiencia final. En acuerdo de treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia final de juicio, la cual se verificó el diez de enero de dos mil veinte en la que la que se tuvo a la parte actora formulando los alegatos manifestados mediante escrito presentado en este órgano jurisdiccional el diez de enero de dos mil veinte.

Finalmente, se declaró visto el asunto y se citó a las partes para oír la sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Competencia. Este Juzgado de Distrito es legalmente competente para conocer y resolver el presente juicio ordinario mercantil, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 48 y 53, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, además, de conformidad con lo dispuesto en los ordinales 1º, 19 y 24, fracción I, del Código Federal de Procedimientos Civiles, así como el punto cuarto, fracción VIII, segundo párrafo del Acuerdo General 3/2013, del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, relativo a la determinación del número y límites territoriales de los Circuitos Judiciales en que se divide la República Mexicana; y al número, a la jurisdicción territorial y especialización por Materia de los Tribunales de Circuito y de los Juzgados de Distrito.

SEGUNDO. Legitimación de las partes. Corresponde al Juzgador estudiar la existencia de la titularidad del derecho controvertido, con objeto de acreditar que efectivamente existe una verdadera relación procesal entre los individuos, dada la legitimación activa y pasiva de quienes intervienen en el juicio, en razón de que sólo

puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga un interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

La legitimación en la causa se entiende como la identidad de la persona de la actora con la persona en cuyo favor está la ley, y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley: es decir, es el reconocimiento del actor y del reo, por parte del orden jurídico, como de las personas facultadas respectivamente para pedir y contestar el procedimiento que es objeto del juicio.

En ese entendido, la legitimación en la causa sólo es posible examinarla al momento de emitirse la sentencia definitiva que dirima el fondo de la controversia planteada, porque en ese momento procesal es en el que debe decidirse si con el acervo probatorio del juicio se acredita o no el derecho controvertido por el actor, o en su caso, las excepciones opuestas, para así absolver o condenar, según corresponda; momento procesal que se actualiza en la especie.¹

Así las cosas, la parte actora **Ester Escobar Cervantes** comparece a esta instancia a reclamar de su contraria la declaración de terminación del contrato de arrendamiento **OAX-21INM-03-2016 de treinta de diciembre de dos mil quince**, celebrado con el **Instituto Mexicano del Seguro Social** y otras prestaciones, derivada de la citada relación contractual.

¹ Sirve de apoyo la tesis VI.3o.C. J/67, emitida por Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1600, del tomo XXVIII, Julio de 2008, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, número de registro 169271, de rubro y texto: **"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva".



En ese sentido, la accionante demuestra su legitimación activa para comparecer al presente juicio a entablar demanda contra el Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal en Oaxaca.

Por otra parte, la legitimación pasiva en la causa radica en que la acción debe ejercerse en contra de la persona obligada por la ley para satisfacerlo.

De ahí que corresponda en un principio acreditar al actor su derecho y posteriormente debe atenderse a la calidad de obligado del demandado, la cual es una condición necesaria para la emisión de un fallo condenatorio, dado que al enderezarse la demanda en contra de quien no tiene a su cargo el cumplimiento de la obligación reclamada, ésta sólo estará legitimada ad procesum para actuar en el juicio, al haberse entablado un juicio en su contra, pero de ninguna manera se le estará legitimando pasivamente ad causam para responder del cumplimiento de la obligación que se demanda, por no ser sujeto pasivo titular de la misma.

En el caso, la parte actora sostiene que el Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal en Oaxaca, se encuentra obligado a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en el número setenta y tres, de la calle Morelos, colonia Centro, Villa de Etla, Oaxaca, código postal 68200, mismo que fue arrendado para el funcionamiento de la Unidad de Medicina Familiar 57, del citado Instituto, cuya existencia se acredita con la documental ofrecida por ambas partes, esto es, por el original y la copia certificada, respectivamente, del contrato de arrendamiento OAX-21INM-03-2016 de treinta de diciembre de dos mil quince, celebrado entre Ester Escobar Cervantes y el Instituto Mexicano del Seguro Social, misma que al ser prueba común y no ser objetada en cuanto a su autenticidad, goza de pleno valor probatorio en términos tiene eficacia probatoria en

términos de lo dispuesto en términos del artículo 133 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

En ese contexto, el Instituto demandado tiene legitimación pasiva en la causa, pues es quien contrató con la actora y por tanto, obligada a responder a las prestaciones que en su caso se declaren procedentes.

TERCERO. Fijación de la litis. La litis es el planteamiento que las partes legitimadas en el proceso formulan al órgano jurisdiccional a través de sus escritos de demanda y contestación para su resolución. Su fijación tiene por objeto establecer los hechos sobre los cuales habrá de pronunciarse el juzgador conforme lo establece el artículo 349 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Cuestiones aducidas por la actora en el escrito de demanda

La parte actora reclama el pago de las prestaciones demandadas al afirmar los siguientes hechos:

1. Es propietaria del inmueble ubicado en la calle Morelos número 73, colonia Centro, Villa de Etila, Oaxaca.

2. El treinta y uno de diciembre de dos mil catorce celebró el contrato de arrendamiento OAX-21INM-03-2015 con el Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, por conducto de su representante legal, respecto del bien inmueble precisado en el punto que antecede, para ser destinado al establecimiento de la Unidad de Medicina Familiar Número 57 del citado Instituto.

3. El treinta de diciembre de dos mil quince el aludido contrato fue renovado, cuya fecha de vencimiento fue el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis.

4. En virtud del vencimiento del contrato OAX-21NM-03-2016 por escrito de nueve de enero de dos mil diecisiete y recibido el veinticinco de enero de dos mil diecisiete en las oficinas de la Delegación del Instituto Mexicano del Seguro Social, manifestó que no era su interés continuar con el arrendamiento de su propiedad.



5. Al no recibir respuesta alguna, mediante recurso de **veinte de diciembre de dos mil diecisiete** solicitó la respuesta respectiva al Delegado Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social.

6. Por oficio 21900100100/JSA/001/2018 (sic) de **veintidós de enero de dos mil dieciocho**, el Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos del aludido Instituto solicitó un tiempo a fin de tener un inmueble adecuado para la instalación de la **Unidad Médica Familiar Número 57**.

7. Mediante escrito de **quince de febrero de dos mil dieciocho** la actora dio respuesta a la comunicación oficial señalada en el punto que antecede, en el que manifestó que a esa fecha había transcurrido un año, dos meses, desde el aviso de terminación de contrato de **nueve de enero de dos mil diecisiete**, por lo que fijaba como fecha para ello el **veintidós de marzo de dos mil dieciocho**, sin que tal circunstancia ocurriera.

8. A través del escrito de **cinco de junio de dos mil dieciocho** insistió al Delegado del Instituto Mexicano del Seguro Social que su casa fuera desocupada, quien por oficio 219001100100/JSA/0172/2018 solicitó a Ester Escobar Cervantes prórroga para continuar con el arrendamiento dada la falta de oferta inmobiliaria que cubriera las características necesarias para el Servicio de Salud, señaló que se contaba con proyecto de desocupación para finales de diciembre de ese año, comunicó que se cubrirían los pagos correspondientes de los meses erogados hasta la desocupación del inmueble por el concepto de arrendamiento y se brindaría apoyo para el trámite de su pago.

9. El **dieciocho de junio de dos mil dieciocho** el Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos del aludido Instituto solicitó una prórroga dada la falta de oferta inmobiliaria que cubriera las características requeridas, lo que la actora respondió por recurso de

veintiuno de junio de dos mil dieciocho en el sentido que no era su voluntad que continuaran ocupando el inmueble y nuevamente solicitó su entrega.

10. El veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho se llevó a cabo la Minuta de Acuerdo entre el Titular de Servicios Administrativos, el Jefe del Departamento de Conservación y Servicios Generales, ambos dependientes del multicitado Instituto, y la actora, en la que se estableció como fecha límite e improrrogable para la entrega material de su bien inmueble el **treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho**, lo que no sucedió.

11. El veintinueve de mayo de dos mil diecinueve el Notario Público número ochenta y nueve de Oaxaca, certificó la notificación al Titular del Departamento Jurídico de la Delegación Estatal del Instituto Mexicano del Seguro Social respecto de la terminación del contrato OAX-21IN-03-2016 de **treinta de diciembre de dos mil quince**.

<p>Cuestiones señaladas por el Instituto demandado en el escrito de contestación a la demanda</p>

Por su parte, el Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal en Oaxaca, por conducto de su apoderado, al dar contestación a la demanda indicó:

1. Existe un contrato firmado por la actora y por el Instituto; no obstante, el mismo se ha prorrogado de forma indeterminada y el demandado no ha fallado en el pago de las rentas correspondientes.

2. Tal continuidad ha sido aceptada tácitamente por las partes, pues durante los años en que la parte demandada ha ocupado el bien inmueble de mérito no se ha solicitado su desocupación formal.

3. En ese aspecto la parte actora no ha manifestado su decisión de concluir el arrendamiento mediante un medio idóneo pues si bien ha presentado diversos escritos ante el Instituto, esto no manifiesta su verdadera voluntad debido a que existe el cobro de las rentas correspondientes.



4. La actora carece de derecho para pedir la desocupación del inmueble ya que ha actuado con dolo, pues por un lado ha presentado diversos escritos para exigir tal cuestión; y, por otro ha realizado el trámite del pago de la renta correspondiente.

5. Es improcedente el pago de renta pretendido porque la actora es omisa en especificar cuáles meses son los adeudados, a pesar de que el Instituto demandado no ha dejado de realizarlo.

Además, ciertamente la renta del mes de agosto de dos mil diecinueve no ha sido cubierta por razones ajenas al demandado, pues fue la propia actora quien canceló la factura relativa.

6. La actora carece de acción para reclamar:

a. El pago de los daños generados al bien inmueble en cuestión, pues no especifica cuáles son éstos, ni prueba su dicho.

b. El pago de daños y perjuicios porque no existen daños en el inmueble y la actora no demuestra su existencia.

c. El pago de gastos y costas porque el Instituto demandado no tiene obligación pendiente de cumplir con la parte actora.

d. El pago de intereses moratorios sobre cada renta ya que la actora es la que no ha realizado el trámite correspondiente para obtener el pago respectivo.

Problema a dilucidar

Bajo ese panorama, la litis consiste en determinar si, como lo sostiene Ester Escobar Cervantes, es fundada la acción de desocupación del inmueble de su propiedad, esto es el ubicado en calle Morelos, número 73, colonia Centro, Villa de Etla, Oaxaca, código postal 68200, que fue objeto del contrato de arrendamiento OAX-21INM-03-2016 que celebró con el Instituto Mexicano del Seguro Social, cuyo vencimiento se verificó el treinta de diciembre de dos mil dieciséis y respecto del cual ha manifestado su

voluntad para no continuar con el mismo; o, si como lo sostiene el Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal el Oaxaca, la parte actora carece de derecho para solicitar tal desocupación, pues tal acuerdo de voluntades se ha prorrogado en el tiempo dado que aquélla no ha manifestado su decisión de concluir el arrendamiento mediante medio idóneo e incluso porque ha cobrado el pago de las rentas correspondientes.

CUARTO. Estudio de las excepciones. Previamente a estudiar el fondo del asunto, conforme al artículo 348 del Código Federal de Procedimientos Civiles, procede analizar las excepciones opuestas, ya que de resultar fundada alguna de ellas, incluso podría darse por concluido el juicio.

En el escrito de contestación de demanda, el Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, por conducto de su apoderado, opuso las siguientes excepciones y defensas:

1. Sine actione agis (carencia de acción).
2. Falta de derecho.
3. La derivada de la inexistencia del acto reclamado.
4. Falta de obligación contractual e inexistencia de algún fundamento legal que obligue al Instituto demandado al pago.
5. Non mutatis libelus (inmutabilidad del libelo).
6. Oscuridad de la demanda.

Es **infundada** la señalada con el número 5, pues de autos no se desprende que posterior a su presentación, la actora Ester Escobar Cervantes haya modificado su escrito inicial de demanda.

Por lo que hace a la precisada con el número 6, de igual manera es **infundada**, ya que para su procedencia es necesario que la demanda se redacte de tal forma que se imposibilite atender ante quien se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales, de tal suerte que de la lectura del escrito correspondiente se advierte que la actora precisó el nombre del demandado, que la



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

demanda se enderezó a fin de reclamar la devolución del bien inmueble de su propiedad, mismo que fue objeto del contrato de arrendamiento que celebró con el Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, así como el pago de diversas prestaciones e indicó los hechos y los fundamentos legales en los que funda su acción. Elementos suficientes que permitieron a la parte demandada controvertir la demanda, por lo que entendió su contenido y alcance, pues la manera en que fue redactada no le impidió producir su defensa.²

Por lo que hace a las señaladas con los puntos 1, 2, 3 y 4, no son propiamente excepciones, sino defensas que pretenden negar el derecho ejercido, cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, esto es, el de arrojar la carga de la prueba al actor y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.³

QUINTO. Carga probatoria. Es de orden público el estudio relacionado con el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de la acción.

El análisis que el órgano jurisdiccional debe realizar se encuentra vinculado de forma directa con el principio de carga de la prueba conforme a lo establecido en los

² Es aplicable en lo conducente la jurisprudencia V.1o. J/29, emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, visible en la página 62, del número 81, septiembre de 1994, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número de registro 210330, de rubro y texto: "**OBSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE. PROCEDENCIA.** Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla".

³ Al respecto es aplicable la jurisprudencia VI.2o. J/203, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en la página 62, del número 54, junio de 1992, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número de registro 219050, de rubro y texto: "**SINE ACTIONE AGIS.** La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción".

artículos 81 y 82 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

En ese aspecto el ordenamiento impone al actor la obligación de probar su acción y sujeta al reo a demostrar sus excepciones.

Además, el que niega sólo está obligado a probar cuando (i) su negación envuelva afirmación expresa de un hecho; (ii) en aquellos casos en los que quien niega desconoce la presunción legal que tiene a su favor su contraparte; y (iii) cuando se desconozca la capacidad.

SEXTO. Estudio de la acción. En términos del artículo 81 del Código Federal de Procedimientos Civiles, en este asunto se deben acreditar los siguientes elementos:

a. La existencia de la relación contractual entre las partes.

b. La voluntad de la parte actora de concluir el arrendamiento pactado.

Existencia de la relación contractual entre las partes

Tal elemento se encuentra acreditado en autos con el original y la copia certificada del **contrato de arrendamiento OAX-21INM-03-2016 de treinta de diciembre de dos mil quince**, celebrado entre el Instituto Mexicano del Seguro Social y Ester Escobar Cervantes, respecto del inmueble ubicado en calle **Morelos**, número 73, colonia **Centro**, Villa de Etila, Oaxaca, código postal 68200, documental que tiene pleno valor probatorio en términos del artículo 133 del Código Federal de Procedimientos Civiles, en tanto que se trata de prueba común ofrecida por las partes y de la que se advierte claramente la relación contractual señalada por la actora.

Probanza que se robustece con la confesional a cargo de **Ester Escobar Cervantes** al contestar de manera afirmativa la posición precisada con el número **uno**;⁴ así como con la confesional a cargo del **Encargado** de la Jefatura de Servicios Jurídicos y del **Titular** de la Dirección de Vinculación Institucional y Evaluación de Delegaciones,



⁴Foja 118



ambos de la Delegación Estatal Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social, quienes al dar respuesta a la posición número **uno** reconocieron la existencia del contrato OAX-21INM-03-2016,⁵ probanzas que adquieren pleno valor probatorio en términos del artículo 199 del Código Federal de Procedimientos Civiles en razón de que fueron desahogadas por personas capaces de obligarse, con pleno conocimiento, sin que mediara coacción ni violencia, respecto de hechos propios concernientes al negocio.

La voluntad de la parte actora de concluir el arrendamiento pactado

A fin de establecer la existencia de la voluntad de Ester Escobar Cervantes de concluir el arrendamiento pactado, se considera necesario precisar el contenido de los artículos 2487 y 2478 del Código Civil Federal:

“Artículo 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario”.

“Artículo 2478. Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico”.

De lo transcrito se aprecia que si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato.

⁵ Fojas 87 vuelta y 90

Además, las partes podrán solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478 de la citada legislación.

En ese aspecto, el numeral precisado en segundo lugar establece que todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

En ese contexto, se destaca que la figura de la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento se define como la prórroga por manifestación tácita de la voluntad cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa arrendada aun cuando haya vencido el plazo por el que se celebró el pacto.

Tal figura existe por un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables que demuestran la intención en el arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y en el arrendador, de permitir que se continúe en esa situación; esto es, la tácita reconducción es una presunción de consentimiento para la renovación del arrendamiento celebrado en primer término por tiempo definido.

Los requisitos para que opere son:

- a. La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato.
- b. La falta de oposición del arrendador al respecto; oposición que en su caso debe realizarse dentro de los diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.⁶

⁶ Al respecto es aplicable la Jurisprudencia 1a./J.31/2001, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 352, del tomo XIV, julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, número de registro 189248, de rubro y texto: "**TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir



En ese contexto, de las constancias de autos se desprende que el contrato OAX-21INM-03-2016 fue celebrado entre Ester Escobar Cervantes y el Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, por conducto de su apoderado, por una vigencia que transcurrió del **uno de enero de dos mil dieciséis al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis.**

De tal suerte que la actora contaba con el plazo de diez días contados a partir del siguiente al vencimiento del contrato para manifestar su oposición a la continuación del arrendamiento del inmueble de su propiedad, y si bien ello no sucedió dentro del aludido plazo, pues como se advierte de la copia fotostática del escrito de **nueve de enero de dos mil diecisiete**, el mismo se presentó hasta el **veinticinco de ese mes y año**, de cuyo contenido se desprende que Ester Escobar Cervantes informó al representante del Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, que no era su deseo continuar arrendando el citado bien inmueble.

Sin embargo, también es verdad que la actora acreditó con diversas documentales que, ante el silencio de su contraparte respecto de lo manifestado en el citado curso de **nueve de enero de dos mil diecisiete** y la reiterada falta de entrega del inmueble de marras por más de un año posterior al vencimiento del contrato OAX-21INM-03-2016 (**treinta de diciembre de dos mil dieciséis**), ha manifestado su oposición a la continuación del arrendamiento en cuestión, esto es, con los escritos de:

esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato".

1. **Ocho de marzo de dos mil diecisiete** en el que solicitó al Delegado Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social diera contestación al ocurso de **nueve de enero de dos mil diecisiete**.

2. **Veinte de diciembre de dos mil diecisiete** por el cual solicitó al Delegado Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social diera respuesta a los ocurso de **nueve de enero y ocho de marzo de dos mil diecisiete**.

3. **Quince de febrero de dos mil dieciocho** por el que solicitó al Jefe del Servicios Administrativos del Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, la desocupación inmediata del multirreferido bien inmueble, para lo cual señaló como fecha improrrogable el **veintidós de marzo de dos mil dieciocho**.

4. **Cinco de junio de dos mil dieciocho** en el que Ester Escobar Cervantes solicitó la intervención del Delegado Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social para que de "manera inmediata se desocupe mi casa, con las formalidades administrativas se levante el acta de entrega recepción".

5. **Veintiuno de junio de dos mil dieciocho** en el que informó al Jefe de Servicios Administrativos de la Delegación Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social que no era posible otorgar la prórroga solicitada y le reiteró que no era su voluntad continuar con el arrendamiento del inmueble.

6. **Veintidós de junio de dos mil dieciocho** por el cual solicitó la intervención del Jefe de Grupo de la Auditoría, Quejas y Responsabilidades del Órgano Interno de Control en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social para que investigara las causas que originaban la negativa para entregar el bien inmueble en cuestión.

7. **Catorce de marzo de dos mil diecinueve** a través de cual solicitó a la Delegada Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social su intervención



para que se le entregara su casa y se diera “cumplimiento al finiquito de arrendamiento”.

8. Dieciséis de abril de dos mil diecinueve por el que solicitó a la Encargada de la Jefatura de Servicios Administrativos de la Delegación Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social, la desocupación del inmueble de mérito “a la brevedad posible”.

9. Veintisiete de mayo de dos mil diecinueve en el que solicita la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega del inmueble de mérito, mismo que fue notificado de manera formal el **veintinueve de mayo de dos mil diecinueve** por el Notario público número ochenta y nueve del Estado de Oaxaca.

Documentales que adquieren valor probatorio pleno en términos de los artículos 133 y 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Lo anterior con independencia de que las probanzas ofrecidas por las parte actora fueron objetadas de manera general por el demandado en cuanto a su contenido, exactitud y literalidad, pues lo cierto es que no expresó las razones concretas en las que apoya su objeción, ni lo hizo en cuanto a su autenticidad, en particular respecto de los sellos de recibo que en las documentales reseñadas constan, ni ofreció prueba alguna con esa finalidad; e incluso, no se pasa desapercibido que la documental consistente en el escrito de **nueve de enero de dos mil diecisiete** se presentó en copia fotostática; empero, tal circunstancia no demerita el valor probatorio que este Juzgador le otorga, pues se considera que el mismo es idóneo para demostrar lo que en él se contiene.⁷

⁷ Orienta tal consideración la tesis emitida por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 3102, del tomo XLV, del Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, número de registro 359640, de rubro y texto: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, OBJECCIÓN A LOS.** Técnicamente, objetar un documento, es redargüirlo de falsedad, porque no sea auténtico o porque no sea cierto su contenido; limitarse a objetar una escritura de compraventa, porque el vendedor tenía noventa años de edad, no es objetar la escritura, si no se prueba la existencia de la incapacidad legal en que se funda la objeción, toda vez que no hay disposición en el derecho común, que establezca la incapacidad por la sola razón de la senectud; por otra parte, el acta de defunción del otorgante, sólo prueba el hecho de la muerte del mismo, pero no su edad, la que solo puede acreditarse con el acta respectiva de nacimiento”.

En concordancia con lo acreditado por la parte actora a través de las pruebas ya precisadas, ésta también demostró que, ante la oposición de continuar con el multicitado acuerdo de voluntades, se verificó que el Instituto demandado tuvo conocimiento de tal deseo y manifestó su anuencia para desocupar el inmueble de marras, lo cual se desprende de diversos medios de convicción, o sea:

1. El **Oficio 21900100100/JSA/0011/2018** emitido por el Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos de la Delegación Estatal Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social, en el que solicita a Ester Escobar Cervantes:

a. Tiempo necesario para a fin de hallar el inmueble adecuado para la instalación de la respectiva unidad médica familiar.

b. La facturación correspondiente "a los meses que estemos utilizando su inmueble".

2. El **Oficio circular 219001100100/JSA/0172/2018** a través del cual el Titular de la Jefatura de Servicios Administrativos de la Delegación Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social:

a. Solicitó a Ester Escobar Cervantes prórroga para continuar con el arrendamiento dada la falta de oferta



Así como la tesis I.3o.C.55 C, sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en la página 1851, del libro XIV, noviembre de 2012, tomo 3, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, número de registro 22132, de rubro y texto: **"COPIA FOTOSTÁTICA SIMPLE. SU EFICACIA PROBATORIA NO DEPENDE DE SU OBJECCIÓN FORMAL.** Dada la naturaleza contenciosa del proceso civil, el legislador tomó como fuente de prueba la copia fotostática y reconoció el hecho de que si el documento se aleja de la verdad por la facilidad de su alteración o unilateral confección, la parte a quien pueda perjudicar puede objetarlo o bien de probar en contrario, salvo que se trate de una cuestión de interés público en cuyo caso, atendiendo al bien jurídico tutelado, el Juez podrá enjuiciar críticamente su naturaleza y alcance probatorio y la idoneidad de la prueba para acreditar un hecho determinado. Sin embargo, no basta que el documento sea ofrecido en copia fotostática para que por ese motivo inicialmente se le cuestione su valor, sino que debe atenderse a lo que se trata de demostrar con el mismo, es decir, a su idoneidad, y al reconocimiento de su contenido y alcance por el contrario, porque si sucede lo primero el hecho estará probado sin controversia y si acontece lo segundo, le corresponderá al Juez valorar conforme a las reglas de la lógica y la experiencia; de ahí que sea necesario que en la objeción correspondiente se indique cuál es el aspecto que no se reconoce del documento o porque no puede ser valorado positivamente por el Juez porque este último establezca si es idóneo o no para resolver un punto de hecho. Estos aspectos constituyen los estándares sobre los que se asienta la naturaleza probatoria de la copia simple fotostática y suponen el respeto irrestricto del principio de buena fe procesal por parte del Juez y del reconocimiento de que en caso de que una de las partes ofrezca un documento alterado o confeccionado, pueda reprimirse con rigor dicha conducta por los canales que el propio ordenamiento jurídico establece. Por lo tanto para desvirtuar la existencia de tales actuaciones así como su verosimilitud, no basta la simple objeción formal de dicha prueba, sino que es necesario señalar las razones concretas en que se apoya la objeción, mismas que tenderán a invalidar la fuerza probatoria de la copia fotostática".



inmobiliaria que cubriera las características necesarias para el Servicio de Salud.

b. Informó que se contaba con proyecto de desocupación "para finales de diciembre del año en curso".

c. Comunicó que se cubrirían los pagos correspondientes de los meses erogados hasta la desocupación del inmueble por el concepto de arrendamiento y se brindaría apoyo para el trámite de su pago.

10. Minuta de acuerdo de veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, celebrado entre el Jefe de Servicios Administrativos y el Jefe del Departamento de Conservación y Servicios Generales, ambos de la Delegación Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social, y Ester Escobar Cervantes, en el que determinaron:

a. La Delegación estaba supeditada a la autorización del Consejo Técnico del Instituto para el arrendamiento del nuevo inmueble.

b. La propietaria otorgaba la prórroga solicitada por el Instituto por el tiempo **improrrogable al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho**.

c. El Instituto se obligaba a dar continuidad y seguimiento a los trámites de autorización ante las instancias correspondientes para celebrar el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle Defensores, número doce, Villa de Etla, Oaxaca, en donde sería reubicada la **Unidad Médica Familiar Número 57** del multicitado Instituto, a más tardar el **treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho**.

d. En caso de llegar a la fecha de vencimiento de la prórroga pactada, la propietaria tomaría las medidas necesarias para la devolución plena del inmueble de su propiedad al día siguiente, esto es, el **uno de enero de dos mil diecinueve**, a lo que la Delegación Estatal en

Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social "otorga su autorización y consentimiento para el ejercicio de esta acción".

Medios de convicción que tienen valor probatorio en términos de los artículos 133 y 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Ello al margen de la objeción hecha por la parte demandada, pues como se indicó en párrafos anteriores, las probanzas ofrecidas por la actora fueron objetadas de manera general en cuanto a su contenido, exactitud y literalidad, sin que aquélla expresara las razones concretas en las que apoya su objeción, ni lo hizo en cuanto a su autenticidad.

Panorama que lleva a este Juzgador a concluir de la siguiente manera:

1. Ester Escobar Cervantes y el Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, celebraron el contrato OAX-21INM-03-2016, cuya vigencia transcurrió del uno de enero de dos mil dieciséis al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis.

2. Conforme al artículo 2487 del Código Civil Federal, una vez terminado el plazo establecido en el citado contrato (treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis) sin que la arrendataria (Ester Escobar Cervantes) dentro de los diez días siguientes manifestará su oposición para el uso y goce del bien arrendado, se continuaría con lo pactado por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario (Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca) a pagar la renta correspondiente.

Oposición que no ocurrió dentro del citado plazo de diez días, pues el escrito de **nueve de enero de dos mil diecisiete** fue recibido por la parte demandada hasta el **veinticinco de enero de dos mil diecisiete.**

3. Sin embargo, es patente que el Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, ha tenido conocimiento de la oposición de la aquí actora para la



continuación del contrato de arrendamiento OAX-21INM-03-2016 durante más de un año posterior al vencimiento del mismo, e incluso que ha manifestado su anuencia para desocupar el inmueble; empero, en reiteradas ocasiones ha solicitado prórroga con ese propósito, lo que a su decir ocurriría el **treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho**, sin que así sucediera.

4. De ahí que, contrario a lo que afirma la parte demandada, la continuidad del multicitado acuerdo de voluntades no ha sido aceptado tácitamente por ambas partes.

Es así, pues de las constancias de autos se desprende de manera indudable que la actora ha exteriorizado en múltiples ocasiones su oposición para que el arrendamiento de marras continúe y, en consecuencia, para la subsecuente desocupación del bien inmueble de su propiedad.

Lo cual manifestó formalmente a través de la notificación realizada al **Titular del Departamento Jurídico de la Delegación Estatal en Oaxaca del Instituto Mexicano del Seguro Social**, por el Notario Público número ochenta y nueve del Estado de Oaxaca, respecto del escrito de **veintisiete de mayo de dos mil diecinueve**, en el que la actora solicitó la terminación del multirreferido acuerdo de voluntades y la entrega del inmueble de mérito. Fecha desde la que transcurrieron más de cuatro meses hasta la presentación de la demanda que dio inicio al juicio que se resuelve.

5. Además, adverso a lo indicado por el Instituto demandado, la circunstancia que la parte actora recibiera el pago de renta a cambio del arrendamiento del multicitado inmueble, tampoco implica su aceptación para que el acuerdo de voluntades continúe, es decir, que éste se hubiere prorrogado tácitamente, pues conforme al

artículo 2429⁸ del Código Civil Federal, el arrendatario está obligado a pagar la renta que venza hasta el día en que entregue la cosa arrendada.

De manera que si **Ester Escobar Cervantes** recibió de conformidad el pago de las rentas en los términos que lo venía haciendo durante la vigencia del contrato, fue porque en términos del arábigo en cita tiene el derecho a seguir recibiendo la renta hasta que se le entregue la cosa arrendada y ello no implica un consentimiento tácito a una prórroga al contrato o que continúa vigente el mismo.⁹

6. De ahí que resulten **infundadas** las defensas opuestas por el aquí demandado (sine actione agis, falta de acción y derecho y de inexistencia del acto reclamado) dado que está acreditado el derecho de la arrendadora para exigir la terminación del contrato al arrendatario y el pago de la renta por su uso, al demostrarse los elementos de la acción ejercida por la actora, es decir, la existencia del contrato de arrendamiento y la voluntad de la parte actora para concluirlo, por ser el aviso claro, eficaz y oportuno según lo preceptuado por el artículo 2478 del Código Civil Federal, es decir, se verificó por escrito de



⁸ "Artículo 2429. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada".

⁹ Orienta tal consideración la tesis I.110.C.44 C, sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la página 1331, del tomo XVI, septiembre de 202, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, número de registro 186068, de rubro y texto: **"ARRENDAMIENTO. LA RECEPCIÓN DE RENTAS POSTERIORES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO NO IMPLICA PRÓRROGA NI EXISTENCIA DE UNO NUEVO**. Es inexacto que por el simple hecho de que la arrendadora hubiese recibido una renta con fecha posterior al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, éste se hubiese prorrogado tácitamente, toda vez que no existe disposición legal que así lo establezca; además de que en términos del artículo 2429 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendatario está obligado a pagar la renta que venza hasta el día en que entregue la cosa arrendada, de manera que si en el caso la arrendadora recibió de conformidad el pago de las rentas en los términos que lo venía haciendo durante la vigencia del contrato, fue porque en términos de dicho numeral tiene derecho a seguir recibiendo la renta hasta que se le entregue la cosa arrendada y ello no implica consentimiento tácito a una prórroga del contrato o a que continúe vigente el mismo, máxime que en el caso el arrendador ya había presentado la demanda de terminación del contrato, lo que demuestra una franca y abierta oposición a la tácita reconducción".

Así como la tesis sustentada por el Primer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, visible en la página 108, del tomo I, segunda parte-1, enero-junio de 1998, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número de registro 230982, de rubro y texto: **"ARRENDAMIENTO, CUANDO HAY OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR, LA RECEPCIÓN DEL PAGO DE LA RENTA NO CONSTITUYE PRÓRROGA DEL**. Si el arrendador demandó la terminación del contrato de arrendamiento dentro del término que ha establecido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en Jurisprudencia definida para que no opere la tácita reconducción manifestando de ese modo su oposición para que el arrendatario continúe en el uso de la localidad arrendada, el hecho de que reciba el pago de las rentas correspondientes a los meses posteriores a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, no implica el consentimiento del mismo para que se prorrogue el contrato, ya que recae en el inquilino la obligación de cumplir con el pago de las pensiones rentísticas por todo el tiempo que usufructúe el bien arrendado".



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

manera previa al ejercicio de la acción y con quince días de anticipación a la presentación de la demanda.

En las relatadas condiciones, de conformidad con el artículo 2478 del Código Civil Federal, procede **declarar la terminación** del contrato de arrendamiento OAX-21INM-03-2016 de **treinta de diciembre de dos mil quince**, celebrado entre el Instituto Mexicano del Seguro Social y Ester Escobar Cervantes, respecto del inmueble ubicado en calle Morelos, número 73, colonia Centro, Villa de Etila, Oaxaca, código postal 68200.

Por lo anterior, procede **condenar** al Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, a la **desocupación y entrega** del bien inmueble objeto del contrato OAX-21INM-03-2016 de **treinta de diciembre de dos mil quince**, esto es, el ubicado en calle Morelos, número **setenta y tres**, colonia Centro, Villa de Etila, Oaxaca, código postal 68200, a Ester Escobar Cervantes.

Además, procede **condenar** al Instituto demandado al pago de las **rentas devengadas** a razón de **cinco mil novecientos cincuenta y tres pesos con cincuenta centavos**, moneda nacional (cantidad pactada en la **cláusula séptima** del contrato OAX-21INM-03-2016), a partir del **mes de agosto de dos mil diecinueve**, pues tal contraprestación no fue recibida por la actora a partir de esa fecha, tal como se desprende de la documental consistente en la impresión de verificación de CFDI ante el Servicio de Administración Tributaria, exhibida por la parte demandada, que tiene valor probatorio en términos de los artículos 129, 197 y 202, del Código Federal de Procedimientos Civiles, aunado a que se acreditó la existencia de la obligación y que el Instituto demandado usó y goza a la fecha del bien arrendado.

Cuantificación que se hará en el correspondiente incidente de liquidación, para lo cual el demandado deberá ajustarse a los requisitos de cobro pactados en la

cláusula octava del contrato base de la acción que establece que el **Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca**, se obliga a efectuar el pago de la renta por mensualidades vencidas dentro de los veinte días naturales posteriores al mes siguiente al que corresponda la renta (previa presentación de los respectivos recibos en el domicilio en el que se ubican las oficinas del Instituto), mediante transferencias electrónicas, a través del esquema electrónico interbancario que el aquí demandado tiene en operación.

Por otro lado, procede **absolver** al Instituto demandado del pago de los **intereses moratorios** pretendidos por la actora, pues de los medios probatorios ofrecidos por **Ester Escobar Cervantes** no se acredita que conforme a la cláusula octava del contrato **OAX-21INM-03-2016**, ésta hubiere presentado los recibos relativos en el domicilio indicado por el Instituto obligado a fin de que éste estuviera en aptitud de efectuar el pago de la renta correspondiente y que ello no lo hubiera realizado al vencimiento de los veinte días naturales posteriores al mes siguiente que correspondiera la renta, es decir, que hubiera incumplido con la obligación de pago de la renta pactada.

Aspecto que se considera relevante en tanto que la mora se trata de un retardo injustificado en el cumplimiento de una obligación y presupone siempre la existencia de una prestación, pero no todo incumplimiento o retraso en el pago constituye una mora del deudor, sino sólo en el caso de que sea imputable a éste, lo que en el caso no se acredita, se insiste, porque de los medios de convicción ofrecidos por la actora no se desprende que, conforme a lo pactado en la cláusula octava del contrato en cuestión, ésta hubiere entregado los recibos correspondientes a fin de que el demandado estuviera en aptitud de realizar el pago de renta dentro de los veinte días naturales posteriores al mes siguiente en que correspondiera la citada contraprestación y que el Instituto



no hubiera cumplido con lo pactado, es decir, no se demostró la condición necesaria para la procedencia de lo demandado, de ahí su absolución.

Por otra parte, para la procedencia del **pago de los daños causados** (prestaciones marcadas con los números 4 y 5 de la demanda) al bien inmueble objeto del contrato de mérito, la actora se encontraba constreñida a probar su existencia con prueba idónea, lo que no se advierte haya realizado a través de los medios de convicción ofrecidos por aquélla. En ese tenor, procede **absolver** a la parte demandada del pago de tal prestación.¹⁰

Sin que obste a lo anterior que de la testimonial desahogada por **Arturo Hugo Castillo Rodríguez** y **José Luis Montes Romero** se desprenda que los atestes refirieran que el inmueble de marras presenta diversos daños.

En ese sentido **Arturo Hugo Castillo Rodríguez** señaló que apreciaba el inmueble en malas condiciones y que los “defectos materiales” que se pueden observar “es que está mal pintado, tienen inadecuadas instalaciones eléctricas para el uso de sus equipos y únicamente cuentan con dos sanitarios para el uso del personal de la clínica; las paredes se encuentran con humedad y se observa el yeso levantado; en la entrada tienen un depósito de basura con residuos de todo tipo”.

Mientras que **José Luis Montes Romero** adujo que el inmueble se “ve un poco deteriorado, igual en el interior no se ve en buen estado, incluso en la parte de ates (sic) tienen muchos muebles sin uso, arrumbados, falta de mantenimiento y pintura”, así como que “las paredes están

¹⁰ Es aplicable la tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en la página 441, del tomo XIV, julio de 1994, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número de registro 211120, de rubro y texto: “**ARRENDAMIENTO. DAÑOS Y PERJUICIOS.** No es verdad que por el hecho de que los daños y perjuicios no se hayan pactado en el contrato de arrendamiento, no proceda exigir el pago de los mismos, pues quien falta al cumplimiento de un contrato queda obligado al resarcimiento de perjuicios; y si por ese incumplimiento sufre daños el patrimonio de una persona, ésta tiene incuestionable derecho a ser indemnizada por quien, sin razón legal, causó aquéllos; con la única obligación de acreditar la existencia de los daños reclamados”

dañadas, la pintura, le hace falta mantenimiento a lo impermeabilizante (sic)".

Empero, los aspectos que informan los citados atestes no se corroboran con diverso medio de prueba idóneo, como es la pericial que no fue ofrecida ni desahogada durante la tramitación de la controversia que se resuelve,¹¹ que generara convicción a este Juzgador de que los daños aducidos por la actora se identificaran objetivamente y que los mismos necesariamente fueran atribuibles a la parte demandada. De ahí que, ante la insuficiencia probatoria, la reclamación deba desestimarse.

Finalmente, tampoco es procedente el pago de los **gastos y costas** pretendidas por la actora, en razón de que se está en el supuesto de la primera parte del tercer párrafo del artículo 7º. del Código Federal de Procedimientos Civiles, en razón de que ambas partes fueron perdidosas al no ser acogidas totalmente sus pretensiones.

Por lo expuesto y fundado, se

RESUELVE:

PRIMERO. Es procedente la vía ordinaria civil en la que Ester Escobar Cervantes demandó del Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, el pago de diversas prestaciones.

SEGUNDO. La actora Ester Escobar Cervantes probó los elementos constitutivos de su acción; y la parte

¹¹ Sirve de sustento, por lo que informa, la tesis II.1o.C.T.28 C, emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Segundo Circuito, consultable en la página 491, del tomo II, diciembre de 1995, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, número de registro 203550, de rubro y texto: **"ARRENDAMIENTO. PRUEBA PERICIAL, IDÓNEA PARA CUANTIFICAR DAÑOS OCASIONADOS AL INMUEBLE DADO EN.** Los daños ocasionados por el arrendatario en el bien inmueble dado en arrendamiento, deben ser cuantificados mediante prueba pericial, en materia de valuación de daños, en términos de los artículos 330, 332, 333 y 334 del Código de Procedimientos Civiles vigente; para que de esta forma la contraparte pueda defenderse, en virtud de ser la cuantificación, parte de la litis contestatio y materia de rendición de prueba; por lo tanto, la documental privada que contiene una cuantificación de daños causados al inmueble, es una prueba inapta para establecer la cuantificación de daños ocasionados en el bien arrendado".

¹² **"Artículo 7º.** La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso.

(...)

Si dos partes pierden recíprocamente, el tribunal puede exonerarlas de la obligación que impone el párrafo primero, en todo o en parte; pudiendo imponer un reembolso parcial contra una de ellas, según las proporciones recíprocas de las pérdidas"



demandada demostró parcialmente las excepciones y defensas opuestas.

TERCERO. Se declara terminado el contrato OAX-21INM-03-2016 de treinta de diciembre de dos mil quince, celebrado entre el Instituto Mexicano del Seguro Social y Ester Escobar Cervantes, respecto del inmueble ubicado en calle Morelos, número 73, colonia Centro, Villa de Etna, Oaxaca, código postal 68200.

CUARTO. Se condena al Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, a la desocupación y entrega a la parte actora del bien inmueble objeto del contrato OAX-21INM-03-2016.

QUINTO. Se condena al Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, al pago de las rentas devengadas a razón de cinco mil novecientos cincuenta y tres pesos, moneda nacional, a partir del mes de agosto de dos mil diecinueve, conforme a lo estipulado en la cláusula octava base de la acción. Cuantificación que se hará en el correspondiente incidente de liquidación.

SEXTO. Se absuelve al Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, del pago de intereses moratorios pretendidos por Ester Escobar Cervantes.

SÉPTIMO. Se absuelve al Instituto Mexicano del Seguro Social, Delegación Estatal Oaxaca, del pago de los daños y perjuicios causados al inmueble objeto del contrato OAX-21INM-03-2016, a que hacen referencia las prestaciones marcadas con los números 4 y 5 del escrito de demanda.

OCTAVO. No se hace especial condena en costas.


Notifíquese personalmente a las partes.

Lo resolvió y firma el licenciado **José Luis Evaristo Villegas**, Juez Decimoprimer de Distrito en el Estado de Oaxaca, quien actúa ante la secretaria, licenciada **Juana**

Ivette González Cedillo, dándose por concluida la audiencia. Doy fe.

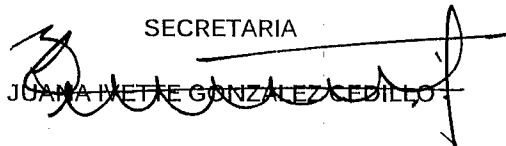


Lic. José Luis Evaristo Villegas
Juez Decimoprimer de Distrito



Lic. Juana Ivette González Cedillo
Secretaria

SE HACE CONSTAR QUE ESTA ES LA ÚLTIMA FOJA DE LA SENTENCIA DICTADA POR ESTE ÓRGANO JURISDICCIONAL, EN LOS AUTOS DEL JUICIO ORDINARIO CIVIL 4/2019 DEL ÍNDICE DEL JUZGADO DECIMOPRIMERO DE DISTRITO EN EL ESTADO DE OAXACA, CON SEDE EN SAN BARTOLO COYOTEPEC, OAXACA, PROMOVIDO POR ESTER ESCOBAR CERVANTES EN CONTRA DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, DELEGACIÓN ESTATAL OAXACA, EN LA QUE SE DECLARÓ LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO BASE DE LA ACCIÓN, SE CONDENÓ A LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL ACUERDO DE VOLUNTADES MATERIA DE LA CONTROVERSIA, ASÍ COMO AL PAGO DE RENTAS DEVENGADAS, Y SE ABSOLVIÓ DEL PAGO DE INTERESES MORATORIOS, DAÑOS Y PERJUICIOS Y GASTOS Y COSTAS. SAN BARTOLO COYOTEPEC, OAXACA, VEINTICUATRO DE ENERO DE DOS MIL VEINTE. CONSTE.

SECRETARIA

~~JUANA IVETTE GONZALEZ CEDILLO~~