

--- **RESOLUCIÓN:** 165 (CIENTO SESENTA Y CINCO).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (01) uno de junio de (2018) dos mil dieciocho.-----

--- V I S T O para resolver el presente **Toca 156/2018**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra de la sentencia de tres de octubre de dos mil diecisiete, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, dentro del expediente **976/2016**, relativo al Juicio de Desahucio, promovido por ***** en contra de *****; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,-----

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

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

“--- **PRIMERO.-** Ha procedido el Juicio de Desahucio promovido por el C. ***** , en contra del C. ***** ---

SEGUNDO.- Se condena al C. ***** , a la desocupación del bien inmueble descrito en el último considerando de éste fallo y se ordena dar posesión material, física y jurídica del mismo a la actora; --- **TERCERO.-** Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de ***** , por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de Enero a Noviembre del 2016, a razón de ***** , mensuales, así como al pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble en comento, las cuales deberán de ser cuantificadas en vía incidental. --- **CUARTO.-** Se condena a la demandada al pago de los gastos y costas que se generen por la tramitación del presente juicio, previa regulación en la vía incidental.--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.-** Así lo resolvió y firma...”.-----

--- **SEGUNDO.**- Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, e inconforme la parte demandada interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo mediante proveído de tres de octubre de dos mil diecisiete ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 382 de dieciséis de marzo de dos mil dieciocho. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 1945 de diez de abril del presente año, habiéndose radicado el presente toca el día once del mismo mes y año, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete. Continuado que fue el procedimiento por sus demás trámites legales, quedaron los autos en estado de fallarse.----

--- Al desintegrarse el pleno de la Sala en virtud de la designación del Magistrado Horacio Ortiz Renán como Presidente del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y del Consejo de la Judicatura, se solicitó a dicha Presidencia la asignación de un Magistrado para la integración de este Órgano Colegiado, habiéndose designado como tal al Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar.-----

--- Por lo que se turnó el asunto, mediante el oficio de estilo, el día veinte de abril de dos mil dieciocho, a la Ponencia del Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar, para la elaboración del proyecto correspondiente.-----

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

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

Judicial en el Estado, en relación con el Acuerdo General, puntos cuarto, inciso b, y séptimo, del Pleno de este Tribunal, del tres de junio de dos mil ocho, que entró en vigor a partir del cinco del propio mes y año, a que se refiere la circular 6/2008.-----

--- **SEGUNDO.-** El apelante ******, expresó en concepto de agravios lo siguiente:

“I.- Me causa agravios el Juez de primer grado en la resolución que se recurre al no valorizar debidamente el material probatorio que ofrecí en tiempo y forma, ya que es de explorado derecho que es por medio de la prueba el instrumento con el que se pretende lograr la certeza del Juzgador acerca de los hechos discutidos en el proceso, tan es así que la legislación le da a los jueces la facultad de decretar en todo tiempo sea de cualquiera que sea la naturaleza del negocio, la practica o ampliación de cualquier diligencia probatoria, siempre que sea conducente para el conocimiento de la verdad sobre los puntos cuestionados.

En este orden de ideas me ocasiona agravios el que el Juzgador en su resolución en los Considerandos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto y específicamente en lo que se refiere a las pruebas ofrecidas por el suscrito, no las valoró debidamente, tomando en consideración en primer término el respeto a nuestra Ley Suprema en sus artículos 1°. protector de nuestros Derechos Humanos esenciales que establece que: ..."Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad...", 14 Constitucional en el que se señala claramente que en los juicios se deberán cumplir las formalidades esenciales del procedimiento, que se manifiestan en el derecho de defensa y en la facultad de aportar pruebas, principio de legalidad que también obliga su cumplimiento el artículo 16 Constitucional, en que las resoluciones deben de estar fundadas y motivadas con argumentos y razones eficaces que se encuentren en un cuerpo normativo citando el precepto legal que le sirve de apoyo y expresar los razonamientos que lo llevaron a la conclusión de que el asunto concreto que las origina encuadre en los presupuestos que la norma invoca y que esté dentro de los valores de seguridad jurídica, debido proceso y justicia que todo Juzgador debe atender.

La sentencia recurrida causa agravio en mi perjuicio al contenido del artículo 112 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado en relación con el 113, 114, 115 del mismo ordenamiento legal, dado que claramente disponen en una de sus partes: “Art. 112.- Las

sentencias deberán contener: ...IV.- Análisis Jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones con vista de las pruebas aportadas, o del derecho alegado si el punto a discusión no amerita prueba material.” “Art.- 113.- Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate.”

II.- En el análisis de la sentencia recurrida en el **CONSIDERANDO SEGUNDO:** del fallo recurrido, el Juzgador, inicia su relato aduciendo lo siguiente: “--- **SEGUNDO.**- Ahora bien, nuestro Código de Procedimientos Civiles en el capítulo relativo al juicio de DESAHUCIO, en el artículo 543, establece que: “El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta; en lo conducente se aplicarán las reglas del juicio sumario. Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de rentas insolutos. En caso de no ser necesario contrato escrito se justificará la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.” --- Bajo este contexto legal, tenemos que los elementos a probar son a).- La existencia contractual celebrada entre las partes contendientes; b).- La falta de pago de dos o más mensualidades de renta. --- **TERCERO.**- En la especie el **C.** ***** *****, compareció dentro del presente juicio, a ejercer la acción en contra del **C.** ***** *****, por falta de pago de más de dos mensualidades, más las que se sigan venciendo hasta la terminación del presente juicio, en base a ello exige la desocupación y entrega de la finca que diera en arrendamiento a la persona antes indicada. --- En atención a lo anterior y conforme lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor que establece que: “El actor debe probar los hechos constitutivos de la acción y el reo los de sus excepciones...” por lo que se analiza las probanzas aportadas en el juicio. --- Así tenemos, que para acreditar los elementos constitutivos de su acción la actora ofreció de su intención las siguientes pruebas: --- **DOCUMENTAL PRIVADA.**- Consistente en: 1.- Copia Certificada ante Notario Público de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, celebrado entre el **SR.** ***** ***** en su calidad de Arrendador y por la otra parte el **C.** ***** *****, en su calidad de Arrendatario, de fecha ***** *****, respecto de un local comercial ubicado en ***** *****, por la cantidad de ***** *****.

Documental a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, toda vez que no fue objetada por la demandada.”

Lo que no se da en el presente controvertido como se Justifica con los argumentos que motivan estos agravios y que se combaten fundadamente en el análisis del Considerando Tercero de este medio de impugnación.

En cuanto al **CONSIDERANDO TERCERO** en el punto 1 me causa agravio al no valorar debidamente la prueba Documental Privado consistente en el Contrato de Arrendamiento; ya que al revisar el Juzgador el material probatorio sobre los elementos de la acción en el Contrato de Arrendamiento la parte actora ofrece: **1.-** "Copia certificada ante Notario Público de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado..." entre las partes de este juicio y se le concede pleno valor probatorio esto sin relacionarlo y valorarlo de acuerdo a su propio escrito de demanda que menciona fue celebrado el ***** y a la fecha de la demanda 25-veinticinco de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, como lo exprese en mi contestación, **no con tengo ningún contrato vigente con el actor termine mi relación contractual desde diciembre de 2015-dos mil quince**, ya que el supuesto actor se fue a Estados Unidos desde hace aproximadamente más de un año y se presentó el verdadero dueño del inmueble motivo de este juicio y celebró contrato de arrendamiento con otra persona por lo que se niega su legitimación activa y la pasiva para demandarme, sin reconocer la vigencia del Contrato, ni la relación con el hoy actor razón por b que lo objeté debidamente en mi contestación de demanda en el **Hecho 1**, y además de que la parte actora no justifica con que autorización del dueño podía rentar toda vez que no tiene ninguna calidad o derecho, causándome agravio al no aplicar el artículo 1716 del Código Civil vigente en el estado que dice: Quien no es dueño del bien no podrá sin la autorización del dueño o por disposición de la ley rentarlo más aún que no ofrece ninguna prueba que le otorgue algún derecho sobre el inmueble motivo de estos agravios y queda comprobado dentro del juicio que es otro el propietario del inmueble al darle también la propia Juez, valor probatorio a la prueba Documental Pública, ofrecida, por el suscrito consistente en la copia certificada ante el Notario Público No. ** de la protocolización del juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de la señora ***** , a la cual le otorga valor probatorio conforme al artículo 325 del código adjetivo por ser un documento público.

Causando también agravio al no tomar en consideración el artículo 1298 del Código Civil vigente, que dice que es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo y que constituya un obstáculo para su

realización ya que es inexistente el acto jurídico, y no puede nacer a la vida Jurídica un documento que no cumpla con los requisitos de una norma Jurídica como ha quedado demostrado, sería en mi concepto un hecho ilícito al no valorar debidamente esta probanza la Juez y relacionar con las probanzas ofrecidas por las partes como lo ordena el artículo 392 del código adjetivo, "ARTÍCULO 392.- EL Juez o Tribunal hará el análisis y valoración de las pruebas rendidas, de acuerdo con los principios de la lógica y la experiencia, debiendo, además observar las reglas especiales que la ley fije. La valuación de las pruebas contradictorias se hará poniendo unas frente a otras, a favor de que, por el enlace interior de las rendidas y las presunciones, forme una convicción, que deberá ser cuidadosamente fundada en la sentencia...", por lo que me ocasiona agravio este considerando Tercero.

Visto lo anterior sin duda se están lesionado mis derechos humanos, al no valorar debidamente la resolutoria las pruebas como queda demostrado debidamente en el Considerando Tercero y con esta violación de las disposiciones legales de que me duelo, dicta una sentencie infundada violatoria de mis garantías individuales y del debido proceso civil, que motivan mi recurso de impugnación, al no hacer debidamente el análisis jurídico, ocasionándome agravios al resolver procedente la acción de desahucio y sus accesorios.

III.- Me ocasiona agravio el resolutor en el punto **2** del mismo **Considerando Tercero** al valorar indebidamente las documentales consistentes en los recibos de arrendamiento:

2.- Como lo menciona el resolutor en este mismo considerando la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, recibos de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2016-dos mil dieciséis, no relacionados con el contrato de arrendamiento, y no tengo ninguna relación con el hoy actor desde el 2015-dos mil quince, recibos que fueron objetados desde la contestación de demanda en el **Hecho 3**, y tampoco analiza la prueba Confesional a cargo del actor en los términos de los artículos 306, 309, 310 del Código de Procedimientos Civiles. En la diligencia de desahogo de la prueba Confesional el actor al absolver posiciones confesó lo expresado en mi contestación de demanda como se demuestra con la transcripción del desahogo de la prueba confesional:

"En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, siendo las diez horas del día doce de septiembre del dos mil diecisiete, día y hora y fecha señalada para la recepción de la prueba Confesional ordenada en auto del día veintitrés de agosto del dos mil diecisiete(sic), visible en el cuaderno de prueba de la parte actora. Declarada abierta la misma por el Titular del Juzgado quien la preside se hace constar que es presente el C. *****
en su carácter de autorizado de la parte demandada, asimismo, es

presente el absolvente ***** , quien se identifica mediante CREDENCIAL PARA VOTAR, expedido a su favor consistente en Credencial de elector y expedida por el Instituto Federal Electoral, allegándose copia simple de la misma y quien dio por generales llamarse como quedó escrito, ser mayor de edad, de nacionalidad ***** , estado civil ***** , ***** de edad, ***** , originado de ***** , y con domicilio en ***** .- Seguidamente se procede a la calificación del pliego de posiciones que obra en sobre cerrado el cual consta de SEIS posiciones, las cuales se calificaron de legales en su totalidad, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 309 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor. --- Así también se le hace saber el motivo de su presencia en este Juzgado y se le protesta para que se conduzca con verdad en lo que va a declarar el día de hoy no sin antes hacerle ver las penas en que incurrir las personas que declaran con falsedad ante alguna Autoridad Administrativa o Judicial.- Lo que ofreció hacer. DECLARACION DE ***** .- **1.-** Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que actualmente se encuentra otra persona en el inmueble motivo de su demanda. Contesto. **Sí, si se encuentra otra persona.** **2.-** Que diga el absolvente, si es cierto como lo es que jamás ha exhibido título de propiedad sobre el inmueble motivo de este juicio. Contesto. **No.** **3.-** Que diga el absolvente si es cierto como lo es que, con relación a la posición inmediata anterior, que carece de autorización para arrendar el inmueble motivo de este Juicio. Contesto. **Si,** **4.-** Que diga el absolvente si es cierto como lo que, que el inmueble motivo de este contrato se encuentra en arrendamiento por el dueño del inmueble con quien lo ocupa actualmente. Contesto. **Si, Le tengo un contrato.** **5.-** Que diga el absolvente si es cierto como lo es que durante el tiempo que ocupe el inmueble le pague hasta que apareció el dueño del inmueble. Contesto. **Si, si me pago.** **6.-** Que diga el absolvente, si es cierto como lo que, en relación con la posición inmediata anterior, el suscrito le expuso que se había presentado el dueño del inmueble y dejó de asistir al domicilio. **Si, ya no fui.** En este acto el Licenciado ***** , en su carácter de autorizado por la parte demandada, en los términos del artículo 68 bis, del Código de Procedimientos Civiles vigente, solicita que se le conceda el uso de la voz para formular al absolvente nuevas posiciones, por lo que en este acto y con fundamento en el artículo 308 fracción II y 309 del mismo ordenamiento legal antes referido y quien manifiesta: **1.-** Que diga el absolvente si es cierto como lo es, con vista en la certificación actuarial que obra en el expediente del Licenciado ***** , Notario Público número ** de ***** , si tiene conocimiento de la Escritura número ***** del volumen ***** , el C. ***** es albacea del Juicio Sucesorio Intestamentario a

bienes de la C. ***** . Contesto. No se califica de legal, por no ser afirmativa. 2.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es. En relación a la posición inmediata anterior, que dentro de la misma certificación notarial se encuentra el manifiesto de Propiedad urbana del C. ***** . Contesto. No se califica de legal, por no ser objeto del debate. En este acto se le concede el uso de la voz de nueva cuenta al Licenciado ***** . Quien manifiesta: que con el debido respeto que me merece este H. Tribunal, considero que al analizar el valor probatorio de esta confesional, se deberá atender a lo que expresa el artículo 309 del Código de Procedimientos Civiles, refiriéndome(sic) en primer lugar a la posición primera en la que se considera que no es solicitada en forma afirmativa, aclarando que en ningún momento de la posición existe alguna negación o un no como se refiere la disposición citada en la fracción Segunda, por lo que desde este momento manifesté(sic) mi inconformidad con la calificación que para todo evento debió de haberse calificado de legal.- **En cuanto a la segunda calificación que no es calificada de legal al expresar que no forma parte del debate, debo manifestar que desde la contestación de los hechos y concretamente en el marcado en el hecho dos, manifiesta(sic) mi representado entre otras cosas que el actor jamás ha exhibido un título de propiedad o autorización para arrendar el inmueble. Por lo que si forma parte de la litis o del debate, independientemente de la calificación en mi concepto que no debió de ser en ese sentido se refiere a que si tuvo conocimiento, considerando que con base en el artículo 267 del mismo código adjetivo, claramente expresa que la fijación del debate se realizará con los escritos de demanda y contestación.** Con lo anterior se dio por terminada la presente diligencia la cual es firmada por los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo ante la presencia Judicial.-- Firmando para constancia legal Licenciada MARISA IRACEMA RODRIGUEZ LOPEZ, Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial, actuando con Secretario de Acuerdos Licenciado MANUEL SALDAÑA CASTILLO, que autoriza y da fe. ---Doy Fé.----- LIC. ***** , Autorizando(sic) de la parte demandada ***** ***** ABSOLVENTE.”-----

En la posición 5-cinco acepta el actor que **No** le adeudo por concepto de renta hasta el tiempo que estuve en el inmueble que fue hasta hace aproximadamente dos años, lo que se desprende de la misma confesional de la fecha en que apareció el dueño del inmueble motivo de este juicio. Quien otorgo contrato de arrendamiento a otra persona ya que el actor se fue desde esa fecha a Estados Unidos por lo que no le adeudo cantidad alguna porque no tengo relación alguna desde el 2015-dos mil quince por otra parte esto no comprueba el arrendamiento por no estar vigente el

contrato y no expresar la voluntad de quienes intervienen en la elaboración de recibos de renta de los meses de Enero a Octubre de 2016-dos mil dieciséis los cuales se objetaron desde la contestación de demanda y consta en el expediente motivo de estos agravios.

En razón de lo anterior no se dan los supuestos para la procedencia del juicio de desahucio que señala el artículo 543 del código adjetivo.

Cabe hacer notar que el resolutor no observa tampoco lo expuesto en mi contestación y en la prueba confesional a cargo del actor donde manifesté que no tengo ninguna relación con la parte actora desde el 2015 negando su legitimación activa al actor y la pasiva para demandarme; lo que quedo claramente expuesto en mi contestación de demanda que no analiza jurídicamente la resolutora cuando es su obligación cumplir con los supuestos del artículo 113 del código adjetivo que no aplica debidamente, ya que la sentencia debe ser congruente con la demanda y contestación ya que manifesté no tener contrato de arrendamiento ya que quien se ostentaba como dueño se fue a Estados Unidos presentándose el verdadero dueño del inmueble y al no estar yo en el inmueble celebró contrato con otra persona, la propiedad se justificó como prueba superveniente bajo protesta de decir verdad siendo la Escritura Pública **** ante la fe del Notario Público No. ** Lic. ***** con su respectivo manifiesto de propiedad urbana de quien está registrado como propietario.

Toda vez que desde 2015 no tengo contrato de arrendamiento con nadie y no fui notificado personalmente; la notificación me fue entregada por un vecino ya que yo ya no me encuentro ahí. En cuanto los recibos disque vencidos no existe adeudo de mi parte por lo que se objetaron dentro de mi contestación de demanda ya que el mencionado contrato es de fecha ***** por un término de 6-seis meses según en su carácter de propietario lo que no acredita ni tampoco un documento que le de derecho para que pueda en su carácter de arrendador rentar el inmueble motivo de este juicio.

Por lo que el Contrato de Arrendamiento ha fenecido y de la interpretación de los artículos 543 al 566 el Juicio de Desahucio debe interponerse por la falta de pago de dos mensualidades o más, pero dentro de la vigencia del contrato de arrendamiento, y no vencido este, puesto que en este caso, al promoverse el Juicio Especial de Desahucio después de concluido el contrato de arrendamiento, debe decirse que es improcedente la vía elegida, a como así ya se ha establecido el criterio de la Primera Sala Colegiada en materia Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de Tamaulipas, ya que el artículo 543, establece que: El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca por falta de pago de dos o más mensualidades de renta de acuerdo al del Código adjetivo, los cuales se objetaron desde mi contestación de

demanda y por no existir adeudo según lo he expresado además de que de no producen eficacia probatoria para demostrar la existencia del Contrato de Arrendamiento celebrado entre las partes contendientes, toda vez que éstos no reúnen los requisitos necesarios para considerarlos como tal y produzca sus efectos, en virtud de que dichos recibos carecen de la concurrencia de los elementos esenciales que se requieren para su validez como acto jurídico, como son la voluntad expresa de las partes contractuales que la constituye el consentimiento, el objeto del contrato que lo sería el uso y disfrute de un bien arrendado por un precio determinado.

IV.- Me ocasiona agravio al darle validez el Juez en su Considerando Tercero en el punto **3** a la prueba de Presunciones Legales y Humanas en mi contra, esto porque el artículo 386 de nuestro código adjetivo expresa "**ARTÍCULO 386.-** Las presunciones son: **I.-** Las que se derivan de la ley; y, **II.-** Las que se deducen de hechos comprobados.", lo que no se comprueba en este juicio por lo expuesto en estos agravios.

Al no aplicar debidamente esta disposición legal como lo hemos expuesto en estos agravios lo resuelto por el Juez no deriva de la ley por estar indebidamente aplicada en la resolución motivo de este recurso y no se deduce de los hechos comprobados. Causa agravio por violar la disposición legal citada que no valora en el Considerando Tercero de la resolución hoy combatido.

En cuanto a la PRUEBA CONFESIONAL que refiere en el Considerando Tercero de la sentencia del desahogo de la prueba a cargo del C. ***** me causa agravio al no observar la confesión de la parte actora, y de todo lo que manifesté en mi escrito de contestación de demanda y el material probatorio que ofrecí en este juicio resaltando que en la posición **5** el absolvente admitió contestando que Si, le había pagado el demandado, al actor durante el tiempo que estuvo en el inmueble, por lo que lo debió de haber declarado confeso lo que no hizo la Juez ocasionando una lesión jurídica en la resolución y que trae como consecuencia una violación, que me causa agravios, en su infundada sentencia al no aplicar debidamente el artículo 306 **declarando confeso** al actor.

En cuanto la INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, me ocasiona agravio ya es una consecuencia de las presunciones legales y humanas con base en las actuaciones y el artículo 411 del código adjetivo que no aplica el resolutor claramente dice que hacen prueba cuando no se ha demostrado el supuesto contrario siendo que de lo aquí expuesto se desprende la falta de observancia de las normas procesales que ocasiona un agravio por su indebida aplicación al darle valor a esa probanza en el Considerando Tercero hoy combatido.

V.- En el Considerando Cuarto el resolutor de primer grado manifiesta: "**CUARTO.-** Antes de entrar al análisis de la acción es necesario estudiar

las excepciones opuestas por el demandado en su escrito de contestación, mismas que relacionó como sigue:--- **A).**- Se oponen todas y cada una de las excepciones y defensas que se derivan de la contestación y que están contenidas en la contestación a los hechos y al derecho. Ya que proceden en juicio aunque no se exprese su nombre, bastando con que se determine con claridad el hecho en que consiste la defensa que se hace valer.--- Dichas excepciones serán analizadas individualmente cada una de ellas.”

B).- **EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DE DERECHO** para demandar en virtud de que no se dan los supuestos que pretende hacer valer la parte actora. Por carecer de motivación y fundamentación jurídica su demanda me ocasiona agravio el que la declare improcedente esta excepción fundamentando su improcedencia en el artículo 22 que refiere requisitos de forma de la demanda más no de la acción y el artículo 247 se refiere la forma de la de demanda por lo que se aplica indebidamente y no procede declararla improcedente además de que basta ver las constancias de autos y las pruebas ofrecidas para darse cuenta de que no justifica ningún derecho para demandar por lo que es procedente la falta de acción y de derecho.

Por otra parte en cuanto a las excepciones proceden en juicio bastando con que se determine con claridad el hecho en que consista la defensa que se hace valer.

C).- Como de previo y Especial pronunciamiento la de **FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA PARA DEMANDAR** en primer término no tiene el actor la titularidad del derecho cuestionado ya que como quedó demostrado en juicio reconoce no ser el propietario del inmueble probanza que se desprende de su propia confesional y de la certificación notarial exhibido por mi padre, que se le dio validez en el material probatorio sin que tenga legitimación ad causam y tampoco ad procesam para cuestionar en juicio.

--- **D).**- En cuanto a la **EXCEPCIÓN DE FALTA DE CAPACIDAD E INTERES JURIDICO** causa agravio el razonamiento de la Juez quien no observa lo ordenado por el artículo 1716 del Código Civil vigente que dice “Quien no es dueño del bien podrá arrendarlo si tiene facultad para celebrar el contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley...”, más aún que ha quedado comprobado en este controvertido que no le asiste ningún derecho al actor con las pruebas confesional y documental pública que justifica quien tiene la propiedad por lo que en mi concepto es ilícita esta conducta y me ocasiona agravios y violaciones a mis derechos humanos al no valorar esto quien resuelve y aplica indebidamente el artículo 41 del código adjetivo ya que nos habla de las personas físicas que estén en pleno uso de sus derechos y es el caso que no existe derecho por parte del actor para comparecer a juicio en esta vía e inexplicablemente la Juez dice es inentendible esta excepción.

E).- En cuanto a la EXCEPCIÓN DE FALTA DE DERECHO también la declara improcedente la resolutora según su razonamiento se encuentran satisfechos los extremos del artículo 543 del código adjetivo y de un plumazo dice que lo que se pretende es el pago de las rentas insolutas sin analizar los planteamientos y pruebas del juicio y sigue manifestando que aunque el supuesto contrato no esté vigente se encuentra acreditado según ella que el demandado continuo su ocupación por lo que debió pagar la renta pactada sin observar que el propio actor manifestó no se le adeudan rentas y que en nuestra legislación no existe la tácita reconducción y que la ley tiene señaladas vía independientemente que carece de derecho y no es el de desahucio y sin fundamento expone la resolutora que no hacer procedente el juicio entonces intentarlo en la vía judicial ya sea por este juicio o diverso dice por lo que tenemos que con ambos juicios se arriba a la misma consecuencia a nada práctico dice llevaría a obligar al actor a diverso juicio cuando según la Resolutora se encuentra acreditada la falta de pago por parte del demandado de las rentas mensuales de su contraparte de lo que se desprende una falta absoluta a las normas esenciales del procedimiento causándome agravio al no respetar los artículos 238, y 241 del código adjetive al declarar improcedente mis excepciones sin analizar lo expuesto en este juicio siendo su obligación analizarlo de oficio.

F).- En cuanto a la EXCEPCIÓN CARENCIA DE VALOR JURIDICO DE DOCUMENTOS.- La propia juzgadora le da validez a la Prueba Documental Pública que ofrecí dentro del periodo probatorio por lo que no tiene razón al declararla improcedente ya que le dio validez conforme a los artículos 324, 325, y 397 en el propio considerando Tercero de esta sentencia.

G).- En cuanto a la EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCION, Reconoce la Juzgadora no estar vigente el contrato de arrendamiento y en consecuencia no es la vía elegida el juicio de desahucio pues atendiendo el artículo 543 del código adjetivo claramente dispone a la falta de pago del contrato refiriéndose al vigente y que por el tiempo transcurrido esta prescrita la acción en la vía elegida así lo ha resuelto nuestro Tribunal Colegiado en el Estado en amparos directos interpuestos.

H).- En cuanto a la EXCEPCIÓN DE PLUS PETITIO como ha quedado demostrado en este controvertido el contrato no tiene validez por carecer de titularidad quien pretende demandar en esta vía.

I).- En cuanto a la EXCEPCION DE FALTA ACCESORIEDAD al no existir jurídicamente contrato de arrendamiento son improcedentes las prestaciones reclamadas y en consecuencia las accesorias.

J).- En cuanto a la EXCEPCIÓN DE ERROR EN LA VIA no es correcta la vía intentada de acuerdo a la interpretación del artículo 543 del código adjetivo aparte de carecer de derecho para ejercitar la acción.

VI.- En el Considerando **QUINTO** el resolutor de primer grado, me causa agravio, en razón de que no obstante todo lo expuesto quedo claro la no existencia del contrato de arrendamiento entre las partes respecto del local comercial sobre el que demanda sin que esté vigente por las razones expuestas en estos agravios ya que tengo dos años de no estar en el inmueble y al aparecer el verdadero dueño como quedó acreditado, lo rento a otra persona, quedando claro la falta de derecho y titularidad del actos y su falta de legitimación activa por lo que hace una indebida aplicación del artículo 543 del código adjetivo y no valora el material probatorio ofrecido por el suscrito sin poner una prueba frente a otras sin que cumpla los extremos del artículo 273 del código adjetivo probando los hechos de su supuesta acción.

VII.- Me causa agravios el Juzgador de primer grado en el Considerando **SEXTO** de su resolución al declarar procedente el presente juicio ya que no acredito la parte actora los elementos de su acción siendo improcedente al ordenar el pago de lo que no se debe ya que no acredito los elementos de su acción ni el contrato de arrendamiento y si acredito el suscrito su derecho y excepciones opuestas por lo que no procede este considerando, ni la sentencia que hoy se impugna ni sus consecuencias, en sus puntos resolutiveos PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO.

Violando así en mi perjuicio los artículos 112, 113, 114 y 115 del código adjetivo; toda vez que no resuelve todos los detalles substanciales e insubstanciales y de puro trámite ya que como lo exige la primera y demás disposiciones legales que cito; el artículo 113 que claramente dice que las sentencias debe ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones, deducidas oportunamente en el pleito y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate, sin concederse a una de las partes lo que no haya pedido como lo especifica el artículo 114 culminando con el artículo 115 que obliga a que las sentencias sean fundadas y en caso de conflicto deberán dictarse de acuerdo a los principios generales del derecho a favor del que trate de evitarse perjuicio y no a favor del que pretenda obtener un lucro sin respetar las reglas del procedimiento, el principio de congruencia y exhaustividad, el primero de estos porque lo resuelto no es congruente con lo alegado, y el segundo porque al no pronunciarse sobre lo discutido, deja exhaustivamente de analizar el derecho alegado y los puntos materia del debate, dejando de manifestarse así sobre la procedencia o improcedencia de los argumentos, lo que desde luego genera una violación en mi perjuicio jurídico citado, sirviendo de apoyo también las siguientes ejecutorias:

“PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL.” (La transcribe).

Mientras el principio de exhaustividad está relacionado con el examen que debe efectuar la Autoridad respecto de todas las cuestiones o puntos

litigiosos, sin omitir alguno, es decir, dicho principio implica la obligación del juzgador de decidir las controversias que se sometan a su conocimiento, tomando en cuenta los argumentos aducidos tanto en la demanda como en la contestación, y las demás pretensiones deducidas oportunamente en el juicio, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo, sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate.

Así las cosas, cuando la Autoridad dicta sentencia sin resolver sobre algún punto litigioso, viola el principio de exhaustividad, que obliga a la Autoridad a resolver respecto de todas las cuestiones o puntos litigiosos que le sean puestos a su consideración, y si además distorsiona o altera la litis, viola el de congruencia, el de exhaustividad porque aquel proceder se reduce a omitir el examen y pronunciamiento de una cuestión controvertida que oportunamente se le planteó, lo que permite, entonces, hablar de una sentencia propiamente incompleta, carente de exhaustividad, y el de congruencia porque lo resuelto nada tiene que ver con lo alegado, lo que permite, entonces, hablar de una sentencia propiamente distorsionada, carente de congruencia, criterio que sustento con las siguientes ejecutorias:

“CONGRUENCIA, SI EL JUZGADOR NO ANALIZA TODAS LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN LA DEMANDA Y SU CONTESTACION, LA RESOLUCION QUE SE PRONUNCIE CARECE DE.”, “SENTENCIA, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA DE LAS.” (Las transcribe).

En consecuencia es evidente que el juzgador de primer grado debió resolver el asunto en integridad conforme a la lógica y a las reglas fundamentales que norman el procedimiento lo que debe resolverse sobre todas las violaciones procesales que se hagan valer lo que no hizo el resolutor de primer grado, razón por la que se hace valer también este criterio jurisprudencial que expongo a la superioridad:

“VALORACIONES PROCESALES. EL TRIBUNAL COLEGIADO DEL CIRCUITO QUE CONOZCA DEL JUICIO DE AMPARO DIRECTO, ESTA OBLIGADO A PRONUNCIARSE SOBRE TODAS LAS QUE HAGAN VALER LAS PARTES O LAS QUE, CUANDO ELLO PROCEDA, ADVIERTA EN SUPLENCIA DE LA QUEJA (LEGISLACION VIGENTE A PARTIR DEL 4 DE OCTUBRE DE 2011).” (La transcribe).

Porque es de explorado derecho que se, exige que los Jueces funden y motiven sus actos, los que quedan satisfechos desde el punto de vista formal cuando se expresan las normas legales aplicables, así como los razonamientos tendientes a adecuar el caso concreto a esa hipótesis normativa, entendiéndose la fundamentación como el deber que tiene la autoridad de expresar, en el mandamiento escrito, los preceptos legales que regulen el hecho y las consecuencias jurídicas que pretenda imponer el acto de Autoridad, presupuesto que tiene su origen en el principio de legalidad que en su aspecto imperativo consiste en que las Autoridades

sólo pueden hacer lo que la ley les permite; mientras que la exigencia de motivación se traduce en la expresión de las razones por las cuales la Autoridad considera que los hechos en que basa su proceder se encuentran probados y son precisamente los previstos en la disposición legal que afirma aplicar.- Presupuestos, el de la fundamentación y el de la motivación, que deben coexistir y se suponen mutuamente, pues no es posible llegar a una conclusión sin citar disposiciones legales en las que se apoye, ni exponer razones sobre hechos que carezcan de relevancia para dichas disposiciones.

Así entonces, si los medios de convicción procesal ofrecidos por el que esto narra, no fueron debidamente justipreciados, dada la falta de motivación y fundamentación de que adolece, es obvio también que se dejó de aplicar el contenido del artículo 113 del Código Procesal Civil, que textualmente versa: Art.- 113.- “Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del de bate.”

En ningún momento en la sentencia se me dio respuesta a todos y cada uno de los argumentos que hice valer, lo que se traduce en falta de fundamentación y motivación, haciendo incidencia a la violación del principio de exhaustividad, lo que me dejó en estado de indefensión, en virtud de que no se puede considerar una resolución debidamente fundada y motivada cuando no se hace una relación de razonamientos y afirmaciones y sin indicar de manera alguna la procedencia o no de los argumentos que forman la Litis en el proceso judicial.

Sirviendo también de apoyo el siguiente criterio jurisprudencial para valorar el material probatorio existente.

“PRUEBAS EN MATERIA CIVIL PARA QUE EL TRIBUNAL DETERMINE EL VALOR DE UNAS ENFRENTA DE LAS OTRAS, ES NECESARIO QUE HAYA DISCREPANCIA ENTRE EL RESULTADO FINAL DE SU VALORIZACION Y QUE EN LO INDIVIDUAL TENGAN DETERMINADO VALOR PARA EL FIN QUE SE PROPONEN.” (La transcribe).

Violando también el principio de congruencia y exhaustividad **el cual no resolvió y aún así dicto sentencia** y al no resolver todos los puntos planteados en el presente controvertido, quedando inconcluso el juicio, por lo que solicito a la H. Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado revoque o modifique la resolución dictada por el inferior jerárquico.

Los anteriores Agravios expresados deben ser tomados en consideración para que en consecuencia se declare infundada la resolución en los términos que reclamo por este medio de impugnación; por carecer de fundamentación los razonamientos del juzgador de acuerdo a mis argumentos aquí expuestos en la parte que se combaten sus

Considerandos Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto y en consecuencia sus puntos Resolutivos Primero, Segundo, Tercero y Cuarto los cuales no son procedentes ni aplicables de acuerdo a los agravios aquí expuestos, por lo que solicito deje insubsistente la sentencia emitida y en su lugar dicte otra en la que tome en consideración las violaciones a las garantías individuales, aquí reclamadas respetando las normas esenciales del procedimiento y con base en esto se admita el recurso de apelación interpuesto absuelva a la parte demandada y se resuelva conforme a los elementos de convicción aportados por el suscrito.

Por los argumentos aquí expuestos resultan procedentes las excepciones opuestas por el suscrito y contrario a su dicho es procedente mi derecho.”

--- **TERCERO.**- Los agravios que preceden son infundados.-----

--- En los puntos I y II, el apelante se duele de inexacta valoración del documento privado, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre *****, en su carácter de arrendador y por otra parte ***** , en su calidad de arrendatario, de fecha ***** , respecto del local comercial ubicado en ***** , por la cantidad de ***** mensuales, al que el inferior reconoció valor y eficacia probatoria para tener por demostrada la acción de desahucio; inconformidad que basa en el hecho de que la Juez no relacionó el documento con vista a los argumentos de defensa vertidos en el escrito de contestación a la demanda, de que el referido contrato se celebró en ***** y a la fecha de la demanda (veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis) no tenía ningún contrato vigente con el actor, con quien terminó relación contractual desde diciembre de dos mil quince, ya que el actor se fue a los Estados Unidos (de Norte América) desde hacía más de un año y se presentó el verdadero dueño del inmueble, quien celebró contrato de arrendamiento con otra persona, negando la existencia de legitimación tanto activa como pasiva, aparte de que objeto y calificó de ilícito el contrato, porque el

actor no demostró que contaba con autorización del propietario del predio para celebrar el arrendamiento, pues quedó acreditado que es otro el propietario del inmueble.-----

--- En el III alega, que fue indebido el valor probatorio otorgado a las documentales consistentes en los recibos de arrendamiento, con los cuales el Juez estimó la falta de pago de los meses de enero a octubre de dos mil dieciséis, porque no los relacionó con el contrato señalado en el párrafo anterior, ya que no tiene relación de arrendamiento con el actor desde dos mil quince.-----

--- Indica, que la Juez no analizó la prueba confesional del actor, quien al absolver posiciones confiesa lo expresado en el escrito de contestación de demanda, y concretamente, al responder la posición 5-cinco acepta que el demandado no adeudó renta hasta el tiempo en que estuvo en el inmueble, que fue hace aproximadamente dos años, fecha en que apareció el dueño y lo arrendó a otra persona; por lo que, a decir del inconforme, no adeuda cantidad alguna al actor ni existe relación de arrendamiento vigente.-----

--- Refiere, que la sentencia no es congruente con la demanda y contestación, ya que manifestó no tener contrato de arrendamiento, pues quien se ostentaba como dueño se fue a Estados Unidos, presentándose el verdadero dueño del inmueble y al no estar el demandado en el mismo, celebró contrato con otra persona; adicionalmente refiere, que la propiedad del inmueble se justificó con la prueba superveniente, escritura pública **** pasada ante la fe del Notario Público **, licenciado ***** y el manifiesto de propiedad urbana de quien está registrado como propietario.-----

--- Y puntualiza, que no tiene contrato de arrendamiento con nadie ni fue notificado personalmente, pues la notificación le fue entregada por un vecino y él ya no se encuentra ahí (en el local arrendado) y en cuanto a los recibos vencidos, no existe adeudo, ya que el contrato

se celebró en *****, por un término de seis meses, y que el de desahucio una vez concluido el contrato, es improcedente.-----

--- En el punto **IV**, se queja del valor otorgado a las pruebas presuncional legal y humana e instrumental de actuaciones, así como de la falta de valoración de la prueba confesional del actor; señala, que lo resuelto por el Juez no deriva de la ley y no se deduce de los hechos comprobados; que la Juez no observó la confesión del actor, todo lo que manifestó en su contestación a la demanda y el material probatorio ofrecido, destacando la respuesta a la posición 5-cinco donde el absolvente admitió que el demandado sí le había pagado durante el tiempo que estuvo en el inmueble, por lo que estima debió tener por confeso al actor en dicho sentido.-----

--- En el **V**, manifiesta inconformidad contra la parte del fallo que resolvió improcedentes las excepciones denominadas falta de acción de derecho; falta de legitimación activa para demandar; falta de capacidad e interés jurídico; falta de derecho; carencia de valor jurídico de documentos, de prescripción; plus petitio; falta de accesoriedad, y error en la vía.-----

--- Al respecto considera, que la primera debió resolverse procedente porque el actor no justificó ningún derecho para demandar; la segunda, porque el actor no tiene la titularidad del derecho cuestionado, ya que al absolver posiciones reconoció no ser el propietario del inmueble, lo cual se confirma con la certificación notarial exhibida; la tercera, porque no se observó lo dispuesto por el artículo 1716 del Código Civil del Estado, en cuanto a que quien no es dueño del bien podrá arrendarlo si tiene facultad para celebrarlo, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley; la cuarta, porque manifiesta que aunque el contrato no esté vigente se encuentra acreditado que el demandado continuó su ocupación, por

lo que debió pagar la renta pactada, sin observar que el actor manifestó que no se le adeudan rentas, que en nuestra legislación no existe la tácita reconducción y que la ley tiene señalada diversa vía; la quinta, porque la Juez le dio valor a la prueba documental pública que ofreció; la sexta, porque si el contrato de arrendamiento no está vigente el desahucio no procede, pues el artículo 543 del Código Adjetivo Civil se refiere a la falta de pago de contrato vigente, y por el tiempo transcurrido la vía está prescrita; la séptima, porque el contrato no tiene validez, porque quien demanda no es titular (propietario) del local; séptima, al no existir arrendamiento son improcedentes las prestaciones reclamadas y las accesorias; la octava, porque no es correcta la vía de acuerdo con la interpretación al artículo 543 del Código Adjetivo Civil.-----

--- En el **VI**, el apelante se dice agraviado porque a su parecer quedó claro la no existencia del contrato de arrendamiento entre las partes respecto del local comercial señalado en la demanda, el cual no está vigente ya que tiene dos años de no estar en el inmueble y al parecer el verdadero propietario lo rentó a otra persona, quedando claro la falta de derecho y legitimación del actor, señalando que se hizo una inexacta aplicación del artículo 543 del Código Adjetivo Civil.-----

--- Por último, en el punto **VII**.- Que le agravia el considerando 6º al resolver procedente el juicio y ordenar el pago de lo que no se debe, ya que la actora no acreditó los elementos de la acción (el contrato de arrendamiento) y el demandado por su parte, sí acreditó sus excepciones.-----

--- **Son infundados los anteriores argumentos.**-----

--- Por considerarlo de estudio preferente, se analiza aquella porción de los **agravios III, V y VI**, en la que se alega la improcedencia de la vía, sobre la base de que el contrato de arrendamiento exhibido por el actor no se encontraba vigente a la fecha de presentación de la

demanda (veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis), puesto que fue celebrado por los contendientes en ***** , y su duración se pactó por seis meses; por lo que estima, dicho contrato no es apto para acreditar el primer elemento o requisito para el juicio de desahucio.-----

--- Es infundado tal planteamiento, porque este Tribunal considera que del artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, se puede colegir que para la procedencia del juicio de desahucio sólo es necesario que el arrendatario omita el pago de dos o más mensualidades de renta, acompañar el contrato escrito de arrendamiento -cuando ello fuere necesario- y los recibos de renta insolutos, precisamente porque lo que el arrendador desea a través de la mencionada acción de desahucio, es la desocupación de la finca o local y, eventualmente, el pago de las rentas vencidas, sin que la procedencia de la misma se encuentre supeditada a la vigencia natural del contrato en comento.-----

--- Se afirma lo anterior, en principio, porque la legislación adjetiva civil, no exige tal circunstancia para la procedencia del juicio de desahucio; en segundo orden, porque de acuerdo con el artículo 1739 del Código Civil de Tamaulipas, el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue el bien arrendado; mientras que del diverso 1814, última parte, del citado ordenamiento, se obtiene, que mientras el arrendatario se encuentre en el bien, tiene la obligación de cubrir la renta aún ante el fenecimiento de la vigencia de aquél o que el mismo no estuviere prorrogado, toda vez que la ocupación del inmueble se da de momento a momento, es decir, es de tracto sucesivo, sin importar si el contrato se encuentra vigente.-----

--- Una de las obligaciones del arrendatario para con el arrendador es precisamente satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos

y restituir el bien al terminar el contrato, lo anterior en términos de lo dispuesto por las fracciones I y IV, del artículo 1737 del Código Civil de Tamaulipas; circunstancia que se cita en la medida de que el juicio de desahucio se funda simplemente en la falta de pago de dos o más mensualidades, lo anterior, sin demérito de que esta causal también sirva de sustento para emprender otro tipo de acciones como lo pudiera ser la de terminación o rescisión del contrato de arrendamiento; sin embargo, es oportuno destacarlo precisamente porque ésta en particular es lo que le da sustento al desahucio porque a diferencia de los otros, el objetivo es la desocupación del inmueble.-----

--- En efecto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, la acción de desocupación o desahucio puede deducirse en cualquier momento en tanto el arrendatario continúe ocupando el bien arrendado, pues como se razonó, el numeral en comento no contiene una prohibición en ese sentido.-----

--- El artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, establece que para que el juicio de desahucio proceda, es necesario acreditar los elementos siguientes:

1. Falta de pago de dos o más mensualidades.
2. Acompañar a la demanda el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de renta; o bien, de no ser necesario contrato escrito, se justificará la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante que se recibirá como medio preparatorio del juicio.

--- Luego, si el legislador, en cuanto a la falta de pago de dos o más mensualidades, no impone como condición la vigencia del contrato, es indudable que el juzgador no puede hacerlo como condición para

la procedencia del juicio de desahucio, porque ello implicaría aplicar analógicamente una norma frente a hechos distintos.-----

--- Ninguno de los dispositivos relativos al juicio de desahucio se impone la vigencia del contrato de arrendamiento; por lo que no debe confundirse éste con el diverso juicio donde se debe controvertir lo relativo a la culminación del contrato de arrendamiento y el derecho a percibir un pago económico por el uso y disfrute del bien cuando ha vencido el contrato.-----

--- Por tanto, el juicio de desahucio se puede promover por la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, lo cual implica que es un procedimiento que tienen los arrendadores contra los inquilinos morosos, lo que encuentra sólido sustento en la consideración que nuestro más Alto Tribunal en el país ha sostenido, en el sentido de que el objeto del juicio de desahucio es el lanzamiento por la falta de pago de dos o más mensualidades, acción en la que le es ajeno lo relativo a la extinción de la relación contractual, toda vez que el fin exclusivo es lograr la desocupación del bien inmueble.-----

--- Apoya a lo anterior, la jurisprudencia por contradicción de tesis emitida por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital 206795, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación 56, agosto de mil novecientos noventa y dos, página 21, bajo la voz:

“DESAHUCIO. EL PAGO DE LAS PENSIONES DEBIDAS IMPIDE LA EJECUCION DE LA SENTENCIA EJECUTORIADA QUE LO DECRETA. El juicio especial de desahucio es por naturaleza ejecutivo y, por tanto, la sentencia que ahí se dicte debe decidir sobre la procedencia de la ejecución, es decir, del requerimiento y apercibimiento de lanzamiento que se hace en el auto inicial. Por ello, la interpretación armónica de los artículos 490, 492 y 496 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal debe ser lógicamente en el sentido de que la sentencia condenatoria deja viva

la providencia de lanzamiento de que se apercibe inicialmente al inquilino. La expresión providencia de lanzamiento que utiliza el artículo 492 no puede circunscribirse al acto procesal sino a la decisión de lanzamiento, porque entre providencia de lanzamiento y sentencia de lanzamiento no hay diferencia sustantiva en tanto que la segunda decide sobre la procedencia de la primera, declarándola subsistente y señalando el plazo para la desocupación que será el que falte para completarse el previsto en el artículo 490. En consecuencia, el pago de las pensiones debidas con posterioridad a la existencia de una sentencia ejecutoriada que decreta el desahucio impide el lanzamiento, debiendo el juez declarar improcedente la diligencia y condenar en costas al inquilino con fundamento en el segundo supuesto previsto por el artículo 492, máxime si se considera que el objeto del juicio especial de desahucio es el lanzamiento por la falta de pago de dos o más mensualidades, pero no la terminación o rescisión del arrendamiento, por lo que no siendo materia de la sentencia relativa la extinción de la relación contractual, aun cuando exista sentencia condenatoria, tal relación sigue vigente, de suerte tal que si el inquilino paga las rentas debidas no puede ejecutarse el lanzamiento que fue decretado sólo por la falta de pago, obligación que quedó cumplida; lo contrario implicaría dejar en estado de indefensión al arrendatario por lo que a la terminación del arrendamiento se refiere. Además, el lanzamiento decretado en la sentencia debe suspenderse en virtud del pago de las pensiones debidas, pues no puede ejecutarse cuando la situación sobre la que juzgó ha variado; lo único que sustenta la sentencia condenatoria es la falta de pago, ejecutándose éste se extingue el hecho que la sustenta y que legalmente hacía procedente el lanzamiento derivado del juicio de desahucio. La interpretación aquí establecida respecto del artículo 492 está en armonía con el espíritu y la intención que han motivado al legislador en la materia inquilinaria, pues además de que favorece al arrendatario, parte débil en la relación contractual, en la medida que el pago de las rentas debidas suspende el lanzamiento

decretado en la sentencia, respeta los derechos del arrendador, pues si a través del juicio especial de desahucio solicitó el lanzamiento por la falta de pago de las mensualidades y no la terminación del arrendamiento, al cumplir el inquilino con su obligación de pago, satisface el derecho del arrendador de recibir las rentas más las costas causadas.”

Contradicción de tesis 20/91. Entre las sustentadas por el Segundo y Cuarto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito. 1o. de junio de 1992. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Tesis de Jurisprudencia 10/92. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión de seis de julio de mil novecientos noventa y dos, por unanimidad de cuatro votos de los señores ministros: Presidente José Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez e Ignacio M. Cal y Mayor Gutiérrez. Ausente: Miguel Montes García.

--- A continuación se abordan los **disensos I, II, III, IV, V, VI y VII** en la porción donde se alega inexacta valoración de las documentales consistentes en el contrato de arrendamiento y los recibos de renta insolutos exhibidos por el actor, a los que la inferior en grado reconoció valor y eficacia probatoria para tener por demostrada la acción de desahucio; inconformidad basada en que la Juez no analizó dichas probanzas con vista a los argumentos de defensa vertidos en el escrito de contestación a la demanda y a la confesión vertida por el actor al absolver posiciones.-----

--- Son infundados dichos planteamientos, porque el demandado en su escrito de contestación sostuvo argumentos ambiguos y contradictorios.-----

--- En una parte negó la existencia de legitimación activa y pasiva, sobre la base de que a la fecha de la demanda no tenía ningún contrato vigente con el actor, con quien había terminado la relación

contractual desde diciembre de dos mil quince, ya que el, prenombrado se fue a los Estados Unidos (de Norte América) desde hacía más de un año, presentándose el verdadero dueño del inmueble, quien celebró contrato de arrendamiento con otra persona; adicionalmente objetó y calificó de ilícito el contrato, porque el actor no demostró que contaba con autorización del propietario del predio para celebrar el arrendamiento.-----

--- Sin embargo, el demandado fue omiso en proporcionar el nombre del supuesto nuevo arrendador (propietario del bien) y nuevo arrendatario (tercero); además, refirió de manera incongruente en respuesta al hecho 2 de la demanda, que fue él quien celebró dicho nuevo contrato como arrendatario, pues a la letra expuso: "...nunca supe de él, hasta que apareció el verdadero dueño del inmueble con quien actualmente celebré contrato de arrendamiento...".-----

--- La deficiente expresión de los argumentos defensivos que anteceden, torna inconducente el que el demandado haya aportado pruebas para corroborarlos, como ocurre con la pretendida confesión expresa del actor, vertida al absolver posiciones, pues constituye explorado conocimiento que todo medio de convicción que se ofrezca y desahogue en el proceso debe guardar relación con algún punto controvertido, por lo que no es dable jurídicamente aportar pruebas para acreditar aspectos que no son tema de discusión entre las partes; de ahí que su desestimación por inconducentes no resulte violatoria de derechos fundamentales.-----

--- Además, la pretendida confesión del actor en cuanto a la aparente terminación del arrendamiento que tenía celebrado con el demandado y la supuesta celebración de un nuevo contrato de arrendamiento por parte del propietario del bien como arrendador y un tercero como arrendatario, resulta inverosímil, una vez analizada conforme a lo dispuesto por los numerales 392 y 394 inciso b)

del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, al estar acompañada de la confesión expresa del demandado, vertida al dar respuesta al hecho dos de la demanda, donde refiere: "...nunca supe de él, hasta que apareció el verdadero dueño del inmueble con quien actualmente celebré contrato de arrendamiento..."; así como de la conducta procesal del demandado quien omitió citar el nombre del supuesto nuevo arrendador (propietario del bien) y nuevo arrendatario (tercero), y sobre todo, de la prueba instrumental de actuaciones, concretamente, la diligencia de requerimiento, traslado y emplazamiento, donde el funcionario judicial que la presidió hizo constar que se constituyó en el domicilio del demandado, que lo es el local arrendado, inmueble destinado al negocio de auto climas llamado *****, encontrando en su interior a quien se presentó como ***** , quien se identificó con credencial de elector con el número de folio que se precisa, y que al ser requerido para que justificara estar al corriente en el pago de las rentas manifestó: "No puedo hacer nada de lo que se me pide en este momento ya que no cuento con recibo que acredite estar al corriente con el pago de las rentas que reclama la Actora", de donde destaca que en momento alguno negó la calidad de arrendatario con que se encontraba ocupando dicho local.-----

--- De ahí que la pretendida confesión expresa del actor, pierda vigencia puesta frente al resto del material probatorio existente en autos, resultando por tanto ineficaz para el fin pretendido por el demandado.-----

--- Además, no le asiste razón al demandado en lo que argumenta, respecto a falta de legitimación del actor e ilicitud del contrato de arrendamiento, por la pretendida falta de autorización del propietario del bien.-----

--- Lo anterior así se estima porque de acuerdo con el artículo 1712 del Código Civil de Tamaulipas, hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de un bien, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto; de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento.-----

--- En efecto, las acciones ejercidas por el arrendador con el propósito de conseguir la rescisión del contrato, la desocupación del bien o el pago de rentas vencidas, sólo tienden a demostrar el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, sin cuestionar el derecho real que pudieren ejercer terceros sobre el inmueble; por tanto, la controversia de desahucio derivada de un contrato de arrendamiento celebrado entre particulares, únicamente tiene por objeto demostrar el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato base de la acción, por lo que la sentencia que llegue a dictarse con motivo de ese procedimiento, sólo resolverá lo conducente a ese aspecto, con independencia de que un tercero pudiera considerarse titular del derecho real.-----

--- En otras palabras, aunque el inmueble materia del juicio pudiera estimarse propiedad de un tercero ajeno al arrendamiento, el fallo que llegue a dictarse en el juicio de desahucio sólo ocupará de una acción de carácter personal relacionada con el cumplimiento o no de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, sin afectar el derecho real que pudiere llegar a tener dicho tercero sobre el bien específico.-----

--- Sirve de apoyo a lo expuesto la tesis con registro digital 186067 del Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Septiembre de 2002, materia civil, tesis I.11o.C.43 C, página 1332, que reza:

“ARRENDAMIENTO. PARA HACER VALER ACCIONES DERIVADAS DE ESE CONTRATO, SÓLO SE REQUIERE DEMOSTRAR SER TITULAR DE LOS DERECHOS QUE AQUÉL AMPARA. Conforme al artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, existe arrendamiento cuando una persona, llamada arrendador, otorga a otra llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto, de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento.”

--- Razón por la que este tribunal de apelación comparte la conclusión alcanzada por la Juez de primera instancia al desestimar cada una de las defensas y excepciones hechas valer por el demandado denominadas falta de acción y de derecho; falta de legitimación activa para demandar; falta de capacidad e interés jurídico; falta de derecho; carencia de valor jurídico de documentos, de prescripción; plus petitio; falta de accesoriedad, y error en la vía, puesto que adverso a lo que el demandado argumenta en los agravios, en la especie sí se surten los supuestos contemplados en el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas; toda vez que, con el contrato exhibido por la actora, aunado a la circunstancia de que al momento del emplazamiento el demandado se encontraba ocupando el local arrendado, quedó acreditada la

relación contractual que existe entre los contendientes, respecto del local comercial ubicado en

*****; mientras que, con los recibos de renta de enero a noviembre de dos mil dieciséis, se acredita el impago de once mensualidades de renta, por lo que la Juez primaria estuvo en lo correcto al resolver procedente el desahucio y condenar al demandado a la desocupación y entrega del local arrendado, así como al pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación de inmueble en comento.-----

--- En las relatadas consideraciones, lo que procede con fundamento en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, es confirmar la sentencia de tres de octubre de dos mil diecisiete, dictada por la Juez Primero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial con residencia en Reynosa, Tamaulipas, Tamaulipas.-----

--- Por último, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 139, primer supuesto, del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, se condena al demandado apelante a pagar a favor del actor los gastos y costas de ambas instancias, toda vez que obtuvo dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, pues este tribunal confirmó el fallo de primer grado, que resolvió procedente el desahucio, condenó al demandado a la desocupación y entrega del local arrendado, así como el pago de rentas vencidas y las que se sigan venciendo.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los numerales 105, fracción I, 112, 113, 114, 115, 926, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Son infundados los agravios expresados por el demandado ***** , en contra de la sentencia de tres de octubre de dos mil diecisiete, dictada por la Juez Primero de

Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial con residencia en Reynosa, Tamaulipas.-----

--- **SEGUNDO.-** Se confirma la sentencia apelada a que se hizo referencia en el punto resolutivo anterior.-----

--- **TERCERO.-** Se condena al demandado apelante, a pagar a favor del actor los gastos y costas de ambas instancias.-----

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

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados Jesús Miguel Gracia Riestra, Adrián Alberto Sánchez Salazar y Egidio Torre Gómez, siendo Presidente el primero y Ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. -----

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.
Magistrado Presidente.

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar.
Magistrado Ponente.

Lic. Egidio Torre Gómez.
Magistrado.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos._ CONSTE.
L'JMGR/L'AASS/L'ETG/L'SAED/L'RFPA/mmct.

El Licenciado RUBÉN FRANCISCO PÉREZ AVALOS, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL y FAMILIAR, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 165 (ciento sesenta y cinco) dictada el viernes, 01 (uno) de junio de 2018 (dos mil dieciocho) por los Magistrados JESÚS MIGUEL GRACIA RIESTRA, ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR y EGIDIO TORRE GÓMEZ, constante de 31 (treinta y un) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron el nombre de las partes y el del abogado autorizado del demandado, sus domicilios, estado civil, edad, nacionalidad y ocupación; así como la fecha del contrato base, el precio de la renta y la ubicación del bien arrendado; el monto líquido de la condena impuesta en primera instancia; antecedentes del título de propiedad del inmueble arrendado y fedatario que lo expidió. Información que se considera legalmente como confidencial y sensible, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 07 de septiembre de 2018.