



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 PRIMERA SALA COLEGIADA

----- NUMERO: 139 (CIENTO TREINTA Y NUEVE).-----

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 7 (siete) de Julio del año 2021 (dos mil veintiuno).-----

---- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número 162/2021, concerniente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia dictada por la Juez Cuarto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha 8 (ocho) de marzo del año 2021 (dos mil veintiuno), dentro del expediente 1476/2019 relativo al Juicio Especial de Desahucio promovido por ***** en contra de *****

 ***** y,-----

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

---- I.- Mediante escrito presentado el 25 (veinticinco) de noviembre de 2019 (dos mil diecinueve) compareció ante el Juzgado Cuarto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, ***** a promover Juicio Especial de Desahucio en contra de *****

 las siguientes prestaciones: “A).- La desocupación y entrega física y material del inmueble ubicado en *****

, por falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre del año del Dos Mil Diecinueve.

B).- El pago de la cantidad de \$17,500.00 (DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre del presente año del Dos Mil Diecinueve, a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por cada mensualidad insoluta. C).- El pago de los meses de renta que se venzan a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), y que la demandada llegue a dejar de cubrir hasta que se me haga entrega física y material del inmueble dado en arrendamiento, de conformidad con el numeral 1739 del Código Civil vigente, con motivo de la tramitación del presente juicio. D).- El pago de la pena convencional correspondiente a la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), de importe de cada mensualidad de renta insoluta por falta de pago puntual o por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas, de acuerdo a lo establecido en la cláusula segunda del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
PRIMERA SALA COLEGIADA

2.

contrato de arrendamiento. E).- El pago de los Gastos, Costas y Honorarios que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.”, fundándose en los hechos y consideraciones contenidos en el propio escrito de demanda, y que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.-----

---- Por su parte, la demandada ***** en términos de su escrito presentado el 13 (trece) de diciembre de 2019 (dos mil diecinueve) dio contestación a la demanda y opuso las siguientes excepciones: “1.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA Y DE DERECHO de la parte actora, en virtud de que las copias con las cuales pretende acreditar su personalidad fueron certificadas por fedatario público el cual de conformidad con el numeral 28 de la ley del notariado del estado de Tamaulipas, carece de facultades para certificar actuaciones judiciales y por ende es por ello que la parte actora no acredita su legitimidad para demandar por esta vía, por lo tanto dicha excepción debe de ser considerada y declararse procedente al momento en que se resuelva el presente controvertido, pues los únicos facultados para certificar actuaciones judiciales lo son los secretarios de acuerdos conforme al numeral 77

fracción VI, excepción que solicitamos sea considerada de conformidad con lo establecido en el diverso numeral 242 fracción IV en concordancia con el diverso numeral 248 fracción I y II de la Ley adjetiva civil, numerales estos que no fueron cumplidos cabalmente por parte de la actora. 2.- LA FALTA DE PERSONALIDAD, REPRESENTACIÓN O CAPACIDAD EN EL ACTOR.- En virtud de que como ya lo referimos con anterioridad la promovente con las copias certificadas que allego a la promoción inicial no acredita la personalidad ni la legitimidad para poder entablar el presente juicio. 3.- FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAZO O CONDICION.- Ello en virtud de que la suscrita no me he atrasado en el pago de las rentas como lo refiere el accionante, por la sencilla razón de que no tengo celebrado contrato alguno con la actora. 4.- DESCONOCIMIENTO DE FIRMA.- Misma que aparece en el contrato de arrendamiento específicamente en el apartado ARRANDATARIO (INQUILINO) en virtud de que la firma que aparece en dicho contrato no corresponde a mi puño y letra, y mucho menos todo el contenido de dicho contrato fue consentido ni avalado por la suscrita, circunstancia por la cual el presente juicio no debe de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 PRIMERA SALA COLEGIADA

3.

proceder, lo cual se acreditara fehacientemente en su momento procesal oportuno y con el medio de convicción correspondiente. (la que se declaró improcedente por resolución firme dictada el 19 de enero del año 2021 en el incidente relativo).

5.- INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA.- Misma que deberá sustanciarse incidentalmente, con suspensión del procedimiento por ser la misma de previo y especial pronunciamiento, que hacemos consistir en todas y cada una de las razones expuestas en el preámbulo del presente libelo, a efecto de que ese H. Juzgado se declare incompetente para conocer del presente juicio, toda vez que el documento con el que pretende sustentar su acción la parte demandada y que lo es el contrato de arrendamiento carece de fundamentación adecuada, pues invocan artículos de una legislación que no sabemos a qué entidad pertenece, aunado a que los mismos se encuentran derogados y nos coincidentes con la legislación civil que nos rige.

6.- IMPUGNACION DE DOCUMENTOS.- Consistente en copias certificadas por Notario Público C. LIC.

*****, y dicha certificación no

surte efectos jurídicos para intentar la acción legal que pretende la promovente, por la sencilla razón de que los fedatarios públicos no se encuentran facultados para certificar actuaciones judiciales. 7.- IMPUGNACION DE DOCUMENTOS.- Consistente en Contrato Simple de arrendamiento de fecha 01 de Febrero del 2019, celebrado supuestamente entre las CC.

***** en donde aparecen los artículos que argumentamos son improcedentes, en virtud de que los mismos se encuentran derogados, aunado a que no señalan con precisión a cuál codificación civil se refiere, aunado a que dicho documento no fue firmado por la compareciente, lo cual se acreditara de manera oportuna y eficiente con el medio de convicción respectivo. 8.- IMPUGNACION DE DOCUMENTOS.-

Consistente en Siete recibos de arrendamiento del inmueble ubicado en

*****, mismos que fueron signados por la C.
*****, en el sentido en que no pueden ser considerados en el presente juicio, TODA vez de que quien los suscribe carece de legitimación para



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
PRIMERA SALA COLEGIADA

4.

expedirlos y sobre todo para exigir el pago de los mismos en virtud de no tener acreditada su personalidad con documento alguno dentro del presente juicio. 9.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA.- La cual la hacemos consistir en que la actora omite mencionar con precisión en cual codificación se sustentó el contrato de arrendamiento el cual pretende utilizar para la procedencia de su acción no obstante de que desconocemos la firma y no refiere con precisión cual es la codificación en la cual se sustenta el supuesto contrato de arrendamiento que refiere.”, mismas que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.-----

----- Realizadas las etapas procesales correspondientes, la Juez de Primera Instancia con fecha 8 (ocho) de marzo del año 2021 (dos mil veintiuno) dictó sentencia bajo los siguientes puntos resolutivos: “PRIMERO.- Este Tribunal SE DECLARA INCOMPETENTE para conocer y decidir del presente negocio Judicial, por razón de la materia, por los razonamientos vertidos en la consideración que antecede, quedando subsistente todo lo actuado dentro del presente juicio a la fecha, conforme a lo establecido en el artículo 181 del Código

de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.

SEGUNDO.- En consecuencia, remítanse los autos del presente juicio al Juez Primero de Primera Instancia de lo Familiar de este Segundo Distrito Judicial del Estado, por los conductos legales, correspondientes, previa anotación en el Libro de Gobierno de este Órgano Jurisdiccional, en el sentido de que el presente juicio se encuentra concluido en este Juzgado. **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. ...”**.-----

---- **II.-** Notificada que fue la resolución que se precisa en el resultando que antecede e inconforme ***** interpuso en su contra recurso de apelación, mismo que se admitió en el efecto devolutivo por auto del 24 (veinticuatro) de marzo de 2021 (dos mil veintiuno), teniéndosele por presentada expresando los agravios que en su concepto le causa la sentencia impugnada, con los cuales se dió vista a su contraparte por el término de ley, disponiéndose además la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del 8 (ocho) de junio del año en curso (2021) acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron el 9 (nueve) del propio junio,



Gobierno de Tamaulipas
Poder Judicial
Primera Sala Colegiada

5.

ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que la Juez de Primera Instancia admitió debidamente el recurso y la calificación que hizo del grado es legal, aunado a que la inconforme expresó en tiempo los agravios relativos, sin que la contraparte desahogara la vista relacionada, se citó para sentencia.-----

---- III.- La apelante ***** expresó como agravios, en síntesis: "... la Juez Cuarto de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, se **DECLARA INCOMPETENTE POR RAZON DE LA MATERIA**, remitiendo los autos al Juez Primero de lo Familiar del Segundo Distrito Judicial, realizando en primer término una indebida interpretación del numeral 768 del Código Procesal, pues es imposible jurídicamente, que el juez de lo familiar, actualmente conozca de acciones civiles, como en el presente caso se considera al tramitarse un procedimiento, el cual debe de ser ventilado ante un juez de lo civil, como es el juicio de desahucio, y porque no se está ante una acción que se ejercite en contra de la sucesión que se representa, y pues cuando se hizo la división de la especialización de juzgado en materia Civil y Familiar, ya no se puede aplicar el fundamento

que estable la juez de primer grado y que sirvió para declinar su competencia ante un juez de lo familiar, pues como se indica en la especie estamos al frente de un acción de carácter civil, pues se reitera cuando se crea la especialización de los juzgados por materia, ya no se debe de aplicar la mencionada disposición (768), pues lógicamente, al ser una acción de naturaleza civil el juicio de desahucio, es menester precisar que debe de conocer un juez especializado en materia civil, pues el citado numeral del código procesal establece:

ARTÍCULO 768.- El juez competente para conocer de un juicio sucesorio lo será también, con exclusión de cualquier otro juez, para conocer de todas las cuestiones que puedan surgir con ocasión de la muerte del autor de la herencia, impugnación y nulidad de testamento y los demás mencionados al señalar las reglas generales de competencia, y también lo será para conocer de las reclamaciones posteriores a la radicación de la sucesión, contra el patrimonio de la misma. Pues se insiste se aplica indebidamente e interpretarse el dispositivo legal antes transcrito, por no ser el caso al no reclamarse nada contra el patrimonio de la misma, por que no se ejercita acción en contra de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
PRIMERA SALA COLEGIADA

6.

la sucesión, pues al promoverse por parte del albacea con su carácter de representante de la sucesión, el juicio de desahucio ante el juzgado civil, quien es el competente, ... se considera que es un juez civil, quien debe de resolver la acción de desahucio, y no uno en materia de lo familiar, pues existe disposición de que toda demanda debe de formularse ante un juez competente, el cual en este caso es el civil, por lo cual la sentencia viola e infringe, y el órgano jurisdiccional no puede negarse a conocer y resolver de un asunto de donde es especializado, pues dicho criterio adoptado por la juez inferior viola los siguientes dispositivos: **ARTÍCULO 172.-** Toda demanda debe formularse ante juez competente. **ARTÍCULO 175.-** Ningún tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso, debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye. Independientemente de lo anterior, y aunado a que esta parte procesal no comparte el criterio adoptado por la juez, en la resolución que por esta vía se combate, la parte demandada al dar contestación a la misma, y oponer sus excepciones, se sometió tácitamente, tal y como lo establece el siguiente numeral que a

continuación se exponer: **ARTÍCULO 184.-** Se entienden sometidos tácitamente: I.- El actor, por el hecho de ocurrir al juez entablado su demanda; tanto por ejercitar su acción cuanto por contestar la reconvención que se le opusiere; II.- El demandado, por contestar la demanda o por reconvenir al actor, sin provocar la incompetencia; Por qué la sentencia que por esta vía se recurre, en su considerando primero, viola el diverso numeral 185 y 192 de la ley procesal civil vigente, pues establece que los jueces de primera instancia conocerán en materia civil de los negocios que para cada uno se determinen la Ley Orgánica del Poder Judicial, o este Código, así como en los negocios en que estos son competentes, pues estamos ante una acción de carácter civil, como en la especie se propone no cabe duda que el juicio especial de desahucio debe de conocer y resolver un juez de lo patrimonial, y no declararse incompetente la juez en su resolución y que decline la acción, a un juez especializado en materia de lo familiar, pues este al ver la acción que se intenta, posiblemente y este si con justa razón declinaría por no ser la materia, en que se encuentra especializado, por lo cual dicha resolución transgrede en perjuicio de la actora, los



7.

siguientes numerales: ... la juez de primer grado indica y aplica indebidamente los artículos 38 y 38 bis Ley Orgánica del Poder Judicial de Tamaulipas, no cita a cual de las fracciones corresponde su criterio de declararse incompetente en razón de la materia; solo se basa en un numeral de las sucesiones, que por razón de la especialización de juzgados, no debió de haber aplicado, pues la naturaleza del procedimiento es meramente civil, y quien debe de resolver es el juez competente en materia civil. ...”-----

---- La contraparte no contestó los agravios; y,-----

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

---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V, punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil nueve), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente Toca.-----

---- II.- Los agravios que expresa ***

*********, mismos que se analizan de manera conjunta dada su estrecha relación en tanto que a través de ellos alega, en lo esencial, que la sentencia impugnada viola en perjuicio de la sucesión que representa lo dispuesto por los artículos 38 y 38 bis de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 172, 175, 184, 185, 192, 226, 227 y 768 del Código de Procedimientos Civiles, y 2762 del Civil, porque la Juez realizó una indebida interpretación del citado numeral 768 del Código Procesal Civil ya que es imposible que un Juez Familiar conozca de acciones civiles, como el presente juicio de desahucio que debe ser ventilado ante un Juez de lo Civil dado que no se está ante una acción que se ejerza en contra de la sucesión que representa, por lo que no se debe aplicar dicho precepto legal para declinar la competencia del presente juicio a un Juez de lo Familiar, pues en la especie se está ante una acción de carácter civil; porque se aplicó indebidamente dicho precepto legal por no reclamarse nada en contra del patrimonio de la sucesión, pues no se ejerce ninguna acción en contra de ésta, por lo que el Juez Civil es competente para conocer del presente juicio de desahucio que promovió como albacea de la



8.

Sucesión; y, por último, porque los jueces de primera instancia conocerán en materia civil de los negocios que para cada uno determine la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, o el Código Adjetivo Civil, así como en los negocios en que éstos son competentes, y, agrega la parte recurrente, como se está ante una acción de carácter civil, el juicio especial de desahucio lo debe conocer y resolver un juez de esta materia y, por ende, no debió declararse incompetente la Juez de Primera Instancia y declarar la competencia a un Juez de lo Familiar.-----

---- Dichos agravios deben declararse fundados y suficientes para revocar la sentencia apelada. Ello es así

en razón de que ***** ,

***** , promovió en contra de *****

***** mediante el presente juicio de desahucio una acción personal que es de naturaleza civil, por la cual exige a ésta la desocupación de una finca por la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, atentos a lo previsto por el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que la Juez indebida e ilegalmente se declaró incompetente para conocer del

presente asunto con sustento en el artículo 768 de dicha Codificación, el cual establece que: “El juez competente para conocer de un juicio sucesorio lo será también con exclusión de cualquier otro juez, para conocer de todas las cuestiones que pudieran surgir con ocasión de la muerte del autor de la herencia, impugnación y nulidad de testamento y los demás mencionados al señalar las reglas generales de competencia, y también lo será para conocer de las reclamaciones posteriores a la radicación de la sucesión, contra el patrimonio de la misma.”, ya que en la situación de la especie no se controvierte una cuestión relacionada con el patrimonio de familia, ni se está ejerciendo una acción contra el patrimonio de la sucesión, toda vez que ésta no es la demandada, sino la parte accionante, y es relevante tomar en cuenta que los juicios sucesorios son atractivos solamente cuando la sucesión es la demandada y no cuando es actora, por lo que no se está en los supuestos de excepción que establecen los artículos 38, fracción II, 38 Bis, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, ni resulta aplicable al caso el citado numeral 768 del Código Adjetivo Civil, para declinar la competencia al Juez



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
PRIMERA SALA COLEGIADA

9.

Primero de Primera Instancia de lo Familiar ante quien se tramitó el juicio sucesorio intestamentario a bienes de *** , y por ende, la Juez de Primera Instancia de lo Civil es competente para conocer del presente asunto, atentos a lo previsto por los numerales 38, fracción IV, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 185 y 195, fracción IV, del Código Procesal Civil. Orienta el sentido de esta decisión el criterio que informa la Tesis sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Volumen LXII, Primera Parte, número de registro digital 258002, página 91, de los siguientes rubro y texto: “SUCESIONES, COMPETENCIA EN CASO DE. Si una sucesión entabló la acción de nulidad de una escritura de compraventa de una fracción de terreno estando el domicilio del demandado en la misma jurisdicción y las legislaciones de los Estados cuyos Jueces compiten contienen la misma disposición respecto al punto jurisdiccional controvertido, la competencia para conocer del juicio, ya sea que se trate de una acción real o personal, corresponde al Juez de la ubicación del terreno, teniendo en cuenta que los juicios**

sucesorios son atractivos solamente cuando la sucesión es la demandada y no cuando es actora.”; por cuyos motivos resulta incorrecta e ilegal la sentencia apelada.-----

---- Dado lo anterior, ante la inexistencia de reenvío, con plenitud de jurisdicción, esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar procede a abordar al estudio de la acción de desahucio ejercida por la parte actora, quien reclamó de la demandada, mediante las prestaciones marcadas bajo los incisos A), B) y C), lo siguiente: “A).- La desocupación y entrega física y material del inmueble ubicado en

, por falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre del presente año del Dos Mil Diecinueve. B).- El pago de la cantidad de \$17,500.00 (DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre del presente año del Dos Mil Diecinueve, a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS



10.

PESOS 00/100 M.N.), por cada mensualidad insoluta. C).-

El pago de los meses de renta que se venzan a razón de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), y que la demandada llegue a dejar de cubrir hasta que se me haga entrega física y material del inmueble dado en arrendamiento, de conformidad con el numeral 1739 del Código Civil vigente, con motivo de la tramitación del presente juicio.”; y a efecto de justificar los hechos constitutivos de su acción la parte actora acompañó la documental privada que consta a foja 15 (quince) del expediente de primera instancia, a la que se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 398 del Código Adjetivo Civil, para demostrar que con fecha 1° (primero) de febrero del año 2019 (dos mil diecinueve) ***,**

*****,** como arrendadora, celebró contrato de arrendamiento con ***** ***** ***** , como arrendataria; y los recibos de renta insolutos que constan a fojas de la 16 (dieciséis) a la 18 (dieciocho) del aludido expediente, merecen valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el mencionado artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles, para

acreditar el incumplimiento en el pago de más de dos mensualidades de renta por parte de la demandada, correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2019 (dos mil diecinueve), a razón de \$2,500.00 M.N. (dos mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, y por ende, por tales meses de renta procede condenar a la demandada al pago de la cantidad de \$17,500.00 M.N. (diecisiete mil quinientos pesos 00/100, moneda nacional), así como al pago de los meses de renta que se sigan venciendo por el monto pactado hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado, en términos de lo previsto por el artículo 543, párrafo segundo, del Código Adjetivo Civil, y 1739 de la Ley Sustantiva Civil; ello en razón de que la parte accionante cumplió con las exigencias que establece el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles, sin que de las constancias de autos se advierta que la parte demandada haya demostrado estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman, incumpliendo con la carga relativa que le impone el numeral 273 del Código de Procedimientos Civiles; en consecuencia, también resulta procedente la desocupación y entrega



11.

del inmueble dado en arrendamiento, ubicado en

*******, ya que en términos de lo previsto por los artículos 548 y 550 del Código Procesal Civil, si la demandada no demostró estar al corriente en el pago de las rentas, se le condenará a la desocupación del inmueble arrendado y al pago de lo debido.-----**

---- En cuanto a la prestación marcada bajo el inciso D), en la que la parte actora reclama: “D).- El pago de la pena convencional correspondiente a la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), de importe de cada mensualidad de renta insoluta por falta de pago puntual o por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas, de acuerdo a lo establecido en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento.”, dicha prestación resulta improcedente, ya que tratándose del juicio de desahucio, la acción que la parte actora puede intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del Código Procesal Civil, se limita a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se le puede añadir su cobro, así como las que se

sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además del pago de gastos y costas procesales, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el pago de la pena convencional pactada en el contrato de arrendamiento base de la acción, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley; máxime que el referido artículo 556, en su párrafo segundo, dispone: “Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes puedan intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.”, lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria, y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse en una y otra vía, lo que permite concluir que en la de desahucio existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como lo es el pago de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
PRIMERA SALA COLEGIADA

12.

pena convencional pactada en el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción. Sobre el particular cobra aplicación el criterio que informa la Tesis sustentada por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, visible en la citada Publicación Oficial y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIII, Febrero de 2011, número de registro digital 162799, página 2342, cuyos rubro y texto son: **“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).** Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar

conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden reclamarse



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
PRIMERA SALA COLEGIADA

13.

en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.”-----

---- Así a las prestaciones reclamadas por la parte actora, la demandada opuso, entre otras, las siguientes excepciones o defensas: “1.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA Y DE DERECHO de la parte actora, en virtud de que las copias con las cuales pretende acreditar su personalidad fueron certificadas por fedatario público el cual de conformidad con el numeral 28 de la ley del notariado del estado de Tamaulipas, carece de facultades para certificar actuaciones judiciales y por ende es por ello que la parte actora no acredita su legitimidad para demandar por esta vía, por lo tanto dicha excepción debe de ser considerada y declararse procedente al momento en que se resuelva el presente controvertido, pues los únicos facultados para certificar actuaciones judiciales lo son los secretarios de acuerdos conforme al numeral 77

fracción VI, excepción que solicitamos sea considerada de conformidad con lo establecido en el diverso numeral 242 fracción IV en concordancia con el diverso numeral 248 fracción I y II de la Ley adjetiva civil, numerales estos que no fueron cumplidos cabalmente por parte de

la actora. 2.- LA FALTA DE PERSONALIDAD, REPRESENTACIÓN O CAPACIDAD EN EL ACTOR.- En virtud de que como ya lo referimos con anterioridad la promovente con las copias certificadas que allego a la promoción inicial no acredita la personalidad ni la legitimidad para poder entablar el presente juicio. ... 6.-

IMPUGNACION DE DOCUMENTOS.- Consistente en copias certificadas por Notario Público C. LIC.

***** , y dicha certificación no surte efectos jurídicos para intentar la acción legal que pretende la promovente, por la sencilla razón de que los fedatarios públicos no se encuentran facultados para certificar actuaciones judiciales.”, excepciones que se analizan de manera conjunta dada su estrecha relación por contraerse a argumentos de similar naturaleza, mismas que resultan improcedentes porque

***** compareció a promover el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 PRIMERA SALA COLEGIADA

14.

presente juicio en su calidad de

***** , lo cual acreditó con la copia certificada por Notario Público (fojas de la 8 a la 14 del expediente de primera instancia), misma que reúne valor probatorio pleno de conformidad con lo previsto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles, de la que se advierte que dicho Fedatario Público no certificó las copias respectivas del expediente 824/2016, dado que ya se encontraban certificadas por el Secretario de Acuerdos del Juzgado Primero Familiar del Segundo Distrito Judicial del Estado desde el 31 (treinta y uno) de agosto del año 2017 (dos mil diecisiete), sino que, hizo constar que coteja y da fe tener a la vista tales copias certificadas, y en fe de verdad las autoriza con su sello y firma, por lo que la certificación que llevó a cabo el Notario Público con fecha 21 (veintiuno) de noviembre del año 2019 (dos mil diecinueve (2019), encuadra en los supuestos previstos por los artículos 28, fracción V, y 110, fracción V, de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas; por lo tanto, se insiste, ***** acreditó su personalidad y derecho para promover el presente

juicio

como

*****, atentos a lo previsto por los
numerales 40 y 44 del Código Procesal
Civil.-----

---- En cuanto a la excepción que opuso la parte
demandada y que hizo consistir en: “3.- FALTA DE
CUMPLIMIENTO DEL PLAZO O CONDICION.- Ello en
virtud de que la suscrita no me he atrasado en el pago
de las rentas como lo refiere el accionante, por la
sencilla razón de que no tengo celebrado contrato
alguno con la actora.”, dicha excepción resulta
improcedente ya que la parte demandada en
contravención a lo dispuesto por los artículos 273, 546,
548 y 550 del Código Adjetivo Civil, no demostró estar al
corriente en el pago de las rentas reclamadas, ni
desvirtuó la veracidad y existencia del contrato de
arrendamiento base de la acción que celebró con la
parte actora, aunado a que, según las razones que más
adelante se expondrán, se encuentra demostrado que
firmó dicho acuerdo de voluntades.-----

---- En lo que respecta a las excepciones o defensas que
opuso la parte demandada y que hizo valer de la



15.

siguiente manera: “4.- DESCONOCIMIENTO DE FIRMA.-

Misma que aparece en el contrato de arrendamiento específicamente en el apartado ARRANDATARIO (INQUILINO) en virtud de que la firma que aparece en dicho contrato no corresponde a mi puño y letra, y mucho menos todo el contenido de dicho contrato fue consentido ni avalado por la suscrita, circunstancia por la cual el presente juicio no debe de proceder, lo cual se acreditará fehacientemente en su momento procesal oportuno y con el medio de convicción correspondiente.

... 7.- IMPUGNACION DE DOCUMENTOS.- Consistente en Contrato Simple de arrendamiento de fecha 01 de Febrero del 2019, celebrado supuestamente entre las CC. *** en**

donde aparecen los artículos que argumentamos son improcedentes, en virtud de que los mismos se encuentran derogados, aunado a que no señalan con precisión a cuál codificación civil se refiere, aunado a que dicho documento no fue firmado por la compareciente, lo cual se acreditará de manera oportuna y eficiente con el medio de convicción respectivo. ... 9.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA.- La

cual la hacemos consistir en que la actora omite

mencionar con precisión en cual codificación se sustentó el contrato de arrendamiento el cual pretende utilizar para la procedencia de su acción no obstante de que desconocemos la firma y no refiere con precisión cual es la codificación en la cual se sustenta el supuesto contrato de arrendamiento que refiere.”, excepciones que se analizan de manera conjunta dado que se contraen a argumentos de similar naturaleza, las cuales resultan improcedentes ya que la parte demandada debe estarse a las consecuencias jurídicas que le produce la resolución firme de fecha 19 (diecinueve) de enero del año 2021 (dos mil veintiuno) (fojas de la 157 a la 161 del cuaderno formado con motivo del incidente de desconocimiento de firma), mediante la cual se resolvió dicho Incidente declarándolo improcedente por considerar que la firma estampada en el contrato de arrendamiento base de la acción de fecha 1° (primero) de febrero del año 2019 (dos mil diecinueve), corresponde al puño y letra de *****; de manera que si el contrato de arrendamiento tiene existencia jurídica y validez legal, constituye uno de los elementos para, se insiste, declarar procedente la acción de desahucio ejercida por la parte



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
PRIMERA SALA COLEGIADA

16.

actora.....

---- Por lo que respecta a la excepción que opuso la parte demandada y que hizo consistir en: “5.- **INCOMPETENCIA POR DECLINATORIA.-** Misma que deberá sustanciarse incidentalmente, con suspensión del procedimiento por ser la misma de previo y especial pronunciamiento, que hacemos consistir en todas y cada una de las razones expuestas en el preámbulo del presente libelo, a efecto de que ese H. Juzgado se declare incompetente para conocer del presente juicio, toda vez que el documento con el que pretende sustentar su acción la parte demandada y que lo es el contrato de arrendamiento carece de fundamentación adecuada, pues invocan artículos de una legislación que no sabemos a qué entidad pertenece, aunado a que los mismos se encuentran derogados y nos coincidentes con la legislación civil que nos rige.”, dicha excepción resulta improcedente ya que, se reitera, en la especie no se controvierte una cuestión relacionada con el patrimonio de familia, ni se está ejerciendo una acción contra el patrimonio de la sucesión, toda vez que ésta no es la demandada, sino la parte accionante, y es importante tomar en cuenta que los juicios sucesorios

son atractivos solamente cuando la sucesión es la demandada y no cuando es actora, por lo que no se está en los supuestos de excepción que establecen los artículos 38, fracción II, 38 Bis, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, ni resulta aplicable al caso el citado numeral 768 del Código Adjetivo Civil, para declinar la competencia al Juez de lo Familiar ante quien se tramitó el juicio sucesorio intestamentario a bienes de ***** , y por ende, la Juez de Primera Instancia de lo Civil es competente para conocer del presente asunto; aunado a que el contrato de arrendamiento base de la acción tiene valor probatorio pleno conforme al numeral 398 de la Ley Adjetiva Civil, para declarar procedente la acción de desahucio ejercida por la parte actora.-----

---- En cuanto a hace a la excepción que hizo valer la demandada en los términos siguientes: “8.- IMPUGNACION DE DOCUMENTOS.- Consistente en Siete recibos de arrendamiento del inmueble ubicado en *****
***** , mismos que fueron signados por la C.
***** , en el sentido en que no pueden



17.

ser considerados en el presente juicio, TODA vez de que quien los suscribe carece de legitimación para expedirlos y sobre todo para exigir el pago de los mismos en virtud de no tener acreditada su personalidad con documento alguno dentro del presente juicio.”, dicha excepción resulta improcedente ya que, se insiste, como ha quedado considerado, ***** acreditó su personalidad y derecho para promover el presente juicio como *****

*****), atentos a lo previsto por los numerales 40 y 44 del Código Procesal Civil; y los recibos de renta insolutos que constan a fojas de la 16 (dieciséis) a la 18 (dieciocho) del aludido expediente, merecen valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el mencionado artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles, para acreditar el incumplimiento en el pago de más de dos mensualidades de renta por parte de la demandada, correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2019 (dos mil diecinueve), a razón de \$2,500.00 M.N. (dos mil quinientos pesos 00/100, moneda nacional)



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
PRIMERA SALA COLEGIADA

18.

00/100, moneda nacional) por concepto de las rentas vencidas correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2019 (dos mil diecinueve), a razón de \$2,500.00 M.N. (dos mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, más las que se sigan venciendo por tal cantidad hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado; no así a la prestación señalada en el inciso D) del escrito de demanda, en la que reclamó el pago de la pena convencional pactada en el contrato de arrendamiento base de la acción.-----

---- Por otro lado, como la parte actora ejerció una acción de condena y la sentencia resulta adversa a la demandada, procede condenar a ésta al pago de costas procesales de primera instancia, en términos del numeral 130, párrafo primero, del Código Adjetivo Civil.-

---- Finalmente, como ya se dijo, como la accionante ejerció una acción de condena y la sentencia de segunda instancia resulta adversa a la parte demandada, procede condenarla al pago de costas procesales erogadas en grado de apelación, en términos de lo previsto por el numeral 130, párrafo primero, en armonía con el 139, segunda parte, ambos del Código

Procesal Civil.-----

---- Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

---- Primero.- Son fundados los agravios expresados por

******* ,**

******* , en contra**

de la sentencia dictada por la Juez Cuarto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha 8 (ocho) de marzo del año 2021 (dos mil veintiuno).-----

---- Segundo.- Se revoca la sentencia impugnada a que se alude en el punto resolutivo que antecede, y en su lugar se decide de la siguiente manera:-----

---- Tercero.- La parte actora, *** en su carácter de**

******* , demostró los hechos constitutivos de la acción de desahucio que ejerció en contra de ***** , quien no demostró las respectivas excepciones que opuso.**-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
PRIMERA SALA COLEGIADA

19.

---- Cuarto.- Ha procedido el juicio de desahucio promovido por ***** en su carácter de *****

***** , en contra de *****
***** ,-----

---- Quinto.- Se condena a la demandada, ***** , a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, ubicado en *****

***** ; así como al pago de la cantidad de \$17,500.00 M.N. (diecisiete mil quinientos pesos 00/100, moneda nacional) por concepto de las rentas vencidas, correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2019 (dos mil diecinueve), a razón de \$2,500.00 M.N. (dos mil quinientos pesos 00/100, moneda nacional) mensuales, más las que se sigan venciendo por tal cantidad hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.-----

---- Sexto.- No procede la condena en torno a la prestación D) del escrito de demanda, en la que la parte actora reclamó el pago de la pena convencional pactada

en el contrato de arrendamiento base de la acción.-----

---- Séptimo.- Se condena a la parte demandada, *****
***** *****, al pago de costas procesales de ambas
instancias.-----

---- Notifíquese Personalmente.- Con testimonio de la
presente resolución, en su oportunidad, devuélvanse los
autos originales al Juzgado de su procedencia y
archívese el Toca como asunto concluído.-----

---- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos
Magistrados Adrián Alberto Sánchez Salazar y Hernán
de la Garza Tamez, integrantes de la Primera Sala
Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo
Tribunal de Justicia del Estado, ante la ausencia del
Titular de la Octava Sala, quien forma parte de este
Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los
artículos 26, párrafo segundo, y 27, fracción I, de la Ley
Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente el
primero y ponente el segundo, quienes firman el día de
hoy 7 (siete) de Julio del año 2021 (dos mil veintiuno),
fecha en que se terminó de engrosar la presente
sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y
da fe.-----

lic.hgt/lic.ihl/amhh.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
PRIMERA SALA COLEGIADA

20. (Última hoja que corresponde a la Ejecutoria No. 139 del Toca Civil 162/2021).

Adrián Alberto Sánchez Salazar.
Magistrado.

Hernán de la Garza Tamez.
Magistrado.

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas.
Secretaria de Acuerdos.

---- En seguida se publicó en lista. Conste.-----

El Licenciado Israel Huerta Linares, Secretario Proyectista adscrito a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar de este Tribunal, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 139 (ciento treinta y nueve) dictada el 7 (siete) de julio del año 2021 (dos mil veintiuno), terminada de engrosar en la misma fecha, por los Magistrados de dicha Sala, Licenciados Adrián Alberto Sánchez Salazar y Hernán de la Garza Tamez, constante de 20 (veinte) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso

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

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

Versión pública aprobada en la Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.