-------NÚMERO: 167 CEINTO SESENTA Y SIETE. ----------

-------**Ciudad Victoria, Tamaulipas, 15 quince de septiembre de 2021 dos mil veintiuno.** ----------

-------**V I S T O** para resolver el **Toca número 190/2021,** relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, dictada dentro del expediente número 893/2020, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Cumplimiento de Contrato, promovido por ********** en contra de ***** ****** *****, ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial, con residencia en esta ciudad; y, ----------

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

-------**PRIMERO**.- Por escrito recibido en fecha de presentación uno de octubre de dos mil veinte, ********** ocurrió ante el *A quo* a demandar en la vía Sumaria Civil lo siguiente: ----------

> *"...A***).-**
> ********** ********** *por concepto del importe de la renta, del contrato de arrendamiento de equipo de trituración de fecha 01 de Agosto del 2019, que más adelante precisare, o en su defecto el importe económico del valor de dicho material a juicio de peritos y del precio del mercado.*
> *B).-*
> ********** ********** *que genere el importe antes señalados, desde el día 01 de Agosto del 2019, fecha del contrato, y*

los que se sigan generando hasta el pago de los mismos en definitiva.
C).- El pago de los gastos y costas procesales que origine la tramitación del presente juicio hasta su conclusión en definitiva.

-------El Juez de Primera Instancia, por auto del día siete del de octubre de dos mil veinte , dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias simples de la misma, ordenó emplazar al demandado ***** ****** *****, para que la contestara dentro del término de ley, lo cual realizó mediante escrito recepcionado el dieciocho de diciembre de dos mil veinte. ----------

-------Establecida la litis, se continuó con la sustanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, el Juez de Primera Instancia dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos: ----------

"...Primero. *La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción, mientras que el demandado no probó sus excepciones.*

Segundo. *Ha procedido y se declara fundada la acción sobre cumplimiento de contrato de arrendamiento, promovido por **********, en contra de ***** ****** *****.*

Tercero. *Se condena al demandado al pago en especie consistente en* ********** ********** ********** ********** ********** ***** *lo anterior en razón de multiplicar los días de mora (77 días) con los metros cúbicos pactados al día (28 m3).*

Cuarto. *No ha lugar a condenar a la parte demandada al pago del interés reclamado, al no haberse pactado el mismo.*

Quinto. *No ha lugar condenar a la demandada al pago de gastos y costas en favor de la actora, en virtud de haber resultado vencedora en parte y vencida en otra, por tanto estas se compensan.*

Notifíquese Personalmente a las partes.

-------Inconforme con la sentencia anterior, la parte demandada interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo por auto del día veintiuno de abril de dos mil veintiuno, y del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha treinta de junio del año en curso, y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución, a la ponencia correspondiente. ----------

-------**SEGUNDO**.- La parte apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de nueve hojas, recibido en fecha dieciséis de abril de dos mil veintiuno, que obra agregado a los autos del presente Toca, en la foja seis a la catorce, agravios que se refieren en las consideraciones que se contienen en el siguiente apartado. ----------

-------La parte actora no contestó los conceptos de inconformidad dentro del término que se le concedió para tal efecto; y, ----------

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

-------**PRIMERO.-** Esta Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de

Tamaulipas es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracciones II, y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106 fracción I de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, artículos 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.----------

-------**SEGUNDO.-** Los conceptos de agravio expresados por el apelante ***** ****** *****, consisten en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe:----------

> ***AGRAVIOS***
> ***1.- Sentencia incongruente y contradictoria.-*** *En principio debo decir que la sentencia que aquí combato, es incongruente y contradictora, lo anterior es así si tomamos en cuenta que la misma fue dictada en base a falsas premisas, pues el juzgador concedió valor probatorio pleno a un contrato de arrendamiento que si bien es cierto nació a la vida jurídica, también lo es que éste no surtió efectos porque por acuerdo de las partes decidimos celebrar un contrato de compraventa en abonos respecto del propio molino triturador que antes me había dado en arrendamiento, luego el juzgador de primera instancia omitió dar valor probatorio al contrato de compraventa que celebre con la parte actora, pues dicho documento me trasfiere propiedad y posesión respecto del molido triturado, obligándome a pagar una renta en base de un documento (contrato de arrendamiento), que nunca surtió efectos por voluntad de las partes. En ese contexto lo incongruente y contradictorio de la sentencia estriba*

precisamente cuando el juez de la causa me condena a pagar una renta en especie que nunca fue pactada en el contrato de compraventa, en pocas palabras me impone una obligación que nunca contraje con la parte actora, máxime que desde el día primero de agosto del año dos mil diecinueve, me convertí en legitimo propietario del molino triturador.

2. *Violación al principio de exhaustividad. -* *El aquo violenta en mi perjuicio en principio de exhaustividad, pues de manera indebida omite analizar todos y cada uno de mis argumentos que vertí en mi escrito de contestación de demanda, dejándome en un severo estado de indefensión, porque no se refirió a todos y cada de los argumentos planteados, los que solicito se tenga por reproducidos en este agravio como si a la letra se insertasen. De igual forma me causa agravio la valoración que hace de las pruebas que aporte, de manera especial del contrato de compraventa en abonos que celebre con la parte actora, pues solo se concentró a establecer que a ese contrato de compra venta "se le concede valor probatorio pleno", pero no dijo para que efectos solo se concretó hacer esa afirmación; así, si el juez de la causa le concede valor probatorio pleno al contrato de compraventa que celebre con la parte actora la consecuencia lógica jurídica era declarar improcedente el presente juicio sumario dado que el mismo día que celebre contrato de arrendamiento, en esa misma data se firmó un contrato de compraventa en abonos con la parte actora, de esa forma me convertí en dueño y poseedor de un molido triturador de piedra.*

3.- *Me genera agravio el juez de la causa cuando realiza un supuesto estudio de las excepciones que opuse en mi escrito de contestación, de manera específica me agravia cuando establece en su resolución lo siguiente.**(se transcribe)***

*En efecto, me genera agravio los razonamientos que emite el juez de la causa para declarar infundada la primera de las excepciones planteadas, y que en la especie lo fue **falta de acción y de derecho,** pues argumenta el juez que el hecho de que tenga vida jurídica el contrato de compraventa que celebre con el actor no es impedimento para invalidar el contrato accionario del presente juicio (contrato de arrendamiento), celebrado en fecha uno de agosto del año dos mil diecinueve, pues para ello se debió de actualizar la fracción V, del artículo 1805 del Código Civil vigente en el Estado, consistente en que el arrendamiento se termina por confusión ya que tal hipótesis emerge cuando el arrendatario se convierte en propietario*

del bien arrendado y en el caso de la especie aconteció según el juez hasta que pague la totalidad en contrato de compraventa y que lo fue el día 16 de octubre del año dos mil diecinueve; por tanto desde la fecha del contrato de arrendamiento hasta dicha temporalidad tenía la calidad de arrendatario y su obligación era cubrir la renta pactada por ese tiempo que uso y disfruto el bien arrendado.

En autos quedo plenamente acreditado por confesión de las partes el día primero de agosto del año dos mil diecinueve, el actor y el de la voz suscribimos un contrato de arrendamiento respecto de un molido triturador de piedra pactado una renta en ese documento. Luego, en esa misma fecha el actor y el suscrito firmamos un contrato de compraventa respecto del mismo bien mueble que antes me había dado en arrendamiento, estos hechos también fueron acreditados en la etapa probatoria, las partes coincidimos en esas afirmaciones. El criterio que aplica el juez al declarar infundada mi excepción de falta de acción y de derecho es errónea, resultan falsas las afirmaciones que esa parte de sus argumentos establecen. Lo anterior es así pues de las disposiciones que a continuación me permito transcribir se evidencia, contrario a lo que afirma el juez:

*ARTÍCULO 1480,1582, 1583, 1587, 1624, 1627, 1628 (**se transcribe**)*

*Como se puede ver, los argumentos que utilizó el juez para declarar infundada mi excepción de falta de acción y de derecho se derrumba por disposición expresa de lo que establecen los artículos transcritos, pues afirma en su argumento que no se actualiza hipótesis de la **confusión** a la que se refiere el artículo 1805 fracción V del Código Civil vigente en el Estado, ese argumento pierde valor a la luz en lo que establece el artículo 1480 del propio cuerpo de Leyes ya invocado, pues a mi juicio si se actualizó la calidad de arrendatario y propietario en una misma persona es decir en el ahora demandado, dicha hipótesis quedó plenamente acreditada con la documental publica que exhibió la parte actora y que se hizo consistir en el contrato de compraventa de fecha uno de agosto del año dos mil diecinueve, contrato al que el juez le otorgó valor probatorio, si embargo su decisión fue contraria a mis interese con falsos argumentos.*

Así, en el contrato de compraventa al que me he referido por regla general y tratándose de bienes determinados individualmente como lo es el caso que nos ocupa pues está claro que el contrato de compraventa tubo como objeto un molido triturador de piedra perfeccionándose para ambas partes por el solo acuerdo expresado en aquel pacto de

compraventa, pues ahí se estableció su precio a plazo, o en abonos luego dicha compraventa se perfecciono desde el día primero de agosto del año dos mil diecinueve, fecha en que se suscribió el contrato de compraventa, así como lo establece de manera el artículo 1583 del Código Civil, y no como lo afirma el juez en su argumento, cuando establece de manera irregular que la compra venta se perfecciona hasta el día en que realice el pago y que por lo tanto debo satisfacer una renta de setenta y siete días, por incurrí en mora.

En efecto, de lo que establece el artículo 1587 del Código Civil vigente en el Estado, mi obligación era pagar el precio pactado en los términos y plazos convenidos en el multicitado contrato de compraventa... La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar intereses tipo legal sobre la cantidad que se adeude, esa obligación de pagar intereses solo se actualiza en los términos en los que se refiere el artículo 1627 del propio Código ya invocado, sin embargo, en el contrato de compraventa no hubo acuerdo para pagar intereses en caso de mora, ni el actor reclamó el pago de intereses o el pago de una renta en base al contrato de compraventa; y si bien es cierto, incurrí en mora el actor reclama el pago de unas rentas en base de un contrato de arrendamiento que ya había quedado superado porque se actualizó la figura de ***confusión*** *a la que se refiere los artículos 1480 y 1805 fracción V del Código Civil vigente en el Estado.*

Así, y en conclusión en el caso concreto que nos ocupa se actualiza la hipótesis contenida en el artículo 1628 del Código Civil vigente en ésta Entidad Federativa, lo anterior es así porque en éste expediente quedó acreditado que la compraventa que pacte con el actor se celebró a plazos sin estimular interese por lo tanto no estoy obligado a pagar un interés,aunque reciba los frutos del bien enajenado que adquirir en compraventa.

4. *De igual forma me causa agravios la sentencia impugnada cuando establece el juez el siguiente argumento.* ***(se transcribe)***

Me causa agravio el hecho de que el juez declaro infundada la segunda de mis excepciones planteadas, a la que denomine ***falta de legitimación activa y pasiva,*** *porque según él, establece en el considerando tercero del presente fallo las partes tenemos legitimación ad causam al ser el actor arrendador y el demandado arrendatario del contrato basal de la presenta acción. Así, considero necesario traer a la vista el considerando tercero del presente fallo para una*

mejor ilustración de mi argumento, estableció el aquo en el considerando tercero lo siguiente.

*Tercero. (**se transcribe**)*

Como se puede ver de mi escrito de contestación de demanda argumenté hasta el cansancio que el contrato de arrendamiento que exhibió la parte actora como base de la acción dije que nunca surtió efectos y que ese documento no era apto ni suficiente para reclamarme unas rentas, ello en atención a que la misma fecha firmamos un contrato de compraventa respecto del mismo bien mueble que antes se me dio en arrendamiento, la propia parte actora exhibió ambos contratos a su escrito de demanda. Luego, es falso lo que afirma el juez en su sentencia cuando dice que si existe legitimación porque el actor compareció en calidad de arrendador y el suscrito en su calidad de arrendatario, es mentira nunca en ningún momento comparecí en mi calidad de arrendatario, siempre sostuve y sigo afirmando que desde el día primero de agosto del año dos mil diecinueve, me convertir en poseedor y propietario de un molino triturador de piedra que le compre a la parte actora, es por ello ínsito, no existe legitimación activa y pasiva porque al arrendador se convirtió en vendedor y el suscrito en comprador, como quedó debidamente acreditado con el contrato de compraventa que exhibió la parte actora a su demanda.

Para reforzar mis argumentos, también establecí que no había legitimación ni activa ni pasiva porque se actualizaron la hipótesis contenidas en los artículos 1480 y 1805 fracción V del Código Civil vigente en el Estado, esa eventualidad la acredité plenamente, en autos con el propio contrato de compraventa en abonos que celebre con la parte actora, de esa forma el arrendador se convirtió en vendedor y el arrendatario en propietario, por ello considero que los razonamiento que utilizó el juez para declarar infundada la segunda de mis excepciones resulta desafortunados e insuficientes por lo que ahora he expuesto.

5.-** De la misma forma me causa agravio el razonamiento que emite el juez respecto a la excepción de **obscuridad de la demanda,** es decir que me agravia cuando la declara infundada, al respecto el juez estableció:(**se transcribe)

Contrario a lo que argumenta el juez, para declarar infundada mi excepción de oscuridad en la demanda, sigo sosteniendo que dicha demanda no es clara, es irregular, es oscura, porque si bien es cierto, en la prestación identificada con el inciso a), reclama el pago en especie de un total de 2, 153 m3 (dos mi ciento cincuenta y tres metros cúbicos), por concepto del importe de la renta del contrato de arrendamiento de

equipo de trituración, de fecha 01 de agosto del 2019, que más adelante precisare, o en su defecto en importe económico del valor de dicho material a juicio de peritos y del precio del mercado. Esa prestación si es clara, solo que su reclamación la realiza base a un documento (contrato de arrendamiento), que nunca surtió efectos por lo que he venido argumentando en el presente escrito de agravios. Luego, mi excepción de oscuridad de demanda, se actualiza cuando el demandado al narra los hechos de su escrito inicial manifiesta: ***(se transcribe)***

La parte actora confunde los términos de "unas rentas", con el pago en especie pues ambos términos son dos conceptos muy diferentes, la excepción de oscuridad plateada en mi contestación de demanda se actualiza cuando el actor reclama el pago de las rentas y el "pago en especie" por la compraventa de un molino triturador, y exhibe como base de su acción un contrato de arrendamiento que si bien es cierto nació a la vida jurídica porque si fue suscrito por las partes, también lo es que dicho contrato de arrendamiento nunca surtió efectos, porque fue superado por un contrato de compraventa cuyo precio fue pacto en efectivo por la cantidad de $400, 000.00, en ese contexto y de la lectura del multicitado contrato de compraventa no se advierte que se haya pactado algún tipo de interés o alguna penalidad en caso de mora, menos aún las rentas que reclama el actor.

*Para evidenciar aún más la oscuridad en la demanda de la confesional desahogada a cargo del Sr. ***** ****** *****, se puede advertí que por un lado exige "el pago en especie", y por otro lado reconoce que el monto de la operación por la compraventa fue en efectivo es decir por la cantidad de $400,000.00, mientras que en su escrito inicial de demanda reclama "el pago de unas rentas", de ahí lo obscuro de la demanda manifestado que las operaciones fueron claras, primero concertamos un contrato de arrendamiento y posteriormente en la misma fecha decidimos celebrar contrato de compraventa, eventualidad que se encuentran plenamente acreditada en autos. Luego, al convertirme en propietario del bien mueble objeto de la compraventa cesa cualquiera obligación de pagar rentas respecto del mueble de mi propiedad, es por ello mi argumento de que el contrato de arrendamiento nunca surtió efectos.*

Ahora bien, confrontando un contrato con el otro, es fácil percatarnos de que mientras el de arrendamiento concede el uso, goce, disfrute y posesión temporal de un bien mediante el pago de una renta, el de compraventa transfiere la

propiedad, uso, goce y disfrute del bien, resultando ilógico en éste caso la decisión del juez de que se me condena a pagar rentas de un bien mueble de mi propiedad, esto es así porque el común de las personas en la vida diaria en nuestra comunidad compra y adquiere bienes precisamente para evitar el pago de rentas, el pactar el pago de una renta, en un contrato de compraventa es ilógico, infantil y nadie lo hace, en dichos contratos, si se puede pactar algún tipo de penalidad o intereses por incurrir en mora pero no una renta, en la vida real las personas compran bienes a plazos como lo es el caso que nos ocupa y así podemos poner de ejemplo a los trabajadores que adquieren en compraventa en abonos bienes inmuebles, o bien las personas que adquieren en compraventa de vehículos mediante contratos de compraventa, en estos instrumentos se pueden pactar el pagó de interés cuando el sujeto acreditado incurre en mora pero no en una renta. En todo caso si incurrí en mora en el pago de algunas mensualidades el actor tenía a su disposición demandar el cumplimiento del contrato de compraventa exigiendo el pago de alguna penalidad o bien el pago de los interés pactados en el contrato de compraventa, pero como no se pactó ni penalidad,ni el pago de intereses en la compraventa que celebre con la parte actora jurídicamente no tengo obligación de pagar ni penalidad, ni interés, ni el actor tiene acción a su favor para reclamarme interés o penalidad, se insiste porque no fueron pactadas en el contrato de compraventa.

6.- *Por último me causa agravio cuando el juez declara infundada la excepción a la que denomine contradictoria, especialmente cunado afirma"... y que su bien adjunto un diverso contrato de compraventa, nada se reclama del mismo como se puede advertí de las prestaciones demandadas mismas que se citan a continuación...". Las excepciones que hice valer en mi escrito de contestación básicamente las fundé y acredité en el contrato de compraventa que celebre con la parte actora, sin embargo para el juez no existe dicho contrato, no lo vio, no le dio ninguna importancia para el solamente existió el contrato de arrendamiento, de esa conducta desarrollada por el juzgador se puede advertí que actuó de manera "parcial", mostrando algún tipo de interés, pues su resolución es a todas luces dictada contrario a las constancias que integra éste expediente, de manera específica contrario al contrato de compraventa que firme con el actor.*

.

-------**TERCERO.-** El apelante ***** ****** ***** expresó en concepto de agravio lo siguiente: ----------

1) Que la sentencia es incongruente y contradictoria porque se dicto en base a premisas falsas pues el juzgador concedió valor probatorio pleno a un contrato de arrendamiento que no surtió efectos porque tomaron el acuerdo de celebrar una compraventa en abonos respecto del molino triturador que antes se le había dado en arrendamiento; que el juez no le dio valor probatorio al contrato de compraventa que le transfiere la propiedad y posesión respecto del molino, obligándole a pagar una renta en base a un documento, que nunca surtió efectos por voluntad de las partes. Que lo incongruente y contradictorio de la sentencia estriba en que el juez le condenó a pagar una renta que nunca fue pactada en la compraventa, es decir impone una obligación que nunca contrajo con la actora, máxime cuando desde el primero de agosto de dos mil diecinueve se convirtió en propietario del molino triturador. ----------

2) Que el juez le concedió valor probatorio al contrato de compraventa pero no dijo para que efectos; que el concederle valor probatorio implica declarar improcedente el juicio dado que el mismo día que se celebró el arrendamiento se firmó la compraventa en abonos con la parte actora por lo que se convirtió en dueño del molino triturador. ----------

3) Que el criterio del juez al declarar infundada la excepción de falta de acción y de derecho es erróneo porque si se actualizó la calidad de arrendatario y propietario en la persona del demandado, que lo anterior se demostró con el contrato de compraventa del uno de agosto de dos mil diecinueve, que se perfeccionó para ambas partes conforme al artículo 1583 del Código Civil y no como lo afirmó el juez hasta el día en que se realizó el pago; que en el contrato no se pactó el pago de intereses respecto a la cantidad adeudada del precio; que el actor no reclamó el pago de interés ni el pago de una renta en base a la compraventa; que es cierto que incurrió en mora, pero se le reclama el pago de rentas en base al arrendamiento que ya había quedado superado porque se actualiza la figura de la confusión prevista en los artículos 1480 y 1805 fracción V del Código Civil.

4) Que el juez declaró infundada la excepción de falta de legitimación activa y pasiva, pero que al contestar la demanda sostuvo que el contrato de arrendamiento nunca surtió efectos y que no era apto para reclamar el pago de rentas, porque en la misma fecha se firmó una compraventa respecto del mismo bien; que no compareció como arrendatario que siempre sostuvo que desde el uno de agosto de dos mil diecinueve se convirtió en poseedor y propietario de molino triturador que le compró a la parte actora, por lo que afirma no existe legitimación activa y

pasiva de las partes porque el arrendador se convirtió en vendedor y el apelante en comprador. ----------

5) Que le causa agravio lo resuelto por el juez en relación a la excepción de oscuridad de la demanda, porque la actora confundió el términos unas rentas con el pago en especie, que es diferente, por lo que se actualiza la oscuridad de la demanda porque el actor reclama el pago de las rentas y el pago en especie por la compraventa. ----------

------- Los anteriores agravios se estiman **fundados**, porque el juez al dictar la resolución apelada consideró que la conclusión del arrendamiento por confusión no se había actualizado dado que el arrendatario se convirtió en propietario hasta que pagó el total del precio pactado en el contrato de compraventa; consideración que no se comparte por esta Sala Colegiada, porque del contenido del contrato de compraventa celebrado entre los litigantes el uno de agosto de dos mil diecinueve se advierte lo siguiente: ----------

> ***"Primera.*** *"EL VENDEDOR" vende a "EL COMPRADOR", y toma con tal carácter el equipo que se describe en el punto 2 de la declaración PRIMERA de este contrato, cuyas características se tienen por reproducidas en esta cláusula como si se insertaran a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.*
>
> ***Segunda.*** *El inicio del contrato será el 1 de agosto de 2019 y el término del presente contrato de arrendamiento será cuando "EL COMPRADOR" pague el equipo a las 4 (cuatro) quincenas es decir el día 30 de septiembre de 2019.*

Tercera. *"EL COMPRADOR" pagara a "EL VENDEDOR" en efectivo la cantidad de*********** ********** **********cada uno de estos pagos los hará quincenalmente.*

Cuarta. *"EL COMPRADOR" se obliga a utilizar el equipo según su naturaleza para triturar materiales petreos y dentro del siguiente domicilio: Terreno ubicado al Poniente en el Kilómetro 11.5 de la Carretera Victoria-Monterrey."*

----- De lo anterior, puede válidamente concluirse que la intención real de los firmantes del contrato, fue la realización de una compraventa**,** ya que celebraron acuerdo expreso sobre el objeto y precio del bien; por tanto, en términos de los artículos 1582 y 1583 del Código Civil, la compraventa se tornó perfecta y obligatoria para las partes, puesto que uno de los contratantes se obligó a transmitir la propiedad del bien inmueble en cuestión y el otro a su vez se obligó a pagar por ello un precio cierto y en dinero, esto quiere decir, que se convino sobre la cosa y su precio.

----- Ahora, en el caso consta que el actor reclamó el pago en especie de un total de 2,156 M^3 dos mil ciento cincuenta y seis metros cúbicos como importe de la renta del contrato de arrendamiento del equipo de trituración, de fecha uno de agosto de dos mil diecinueve y el pago del interés del 10% diez por ciento anual generado sobre el importe anterior. ----------

----- El demandado en su contestación afirmó que el contrato de arrendamiento nunca surtió efectos, porque en esa misma fecha celebraron una compraventa respecto al mismo bien y que la obligación de pagar renta se extinguió porque se actualizó la confusión, pues se reunieron la calidad de arrendatario y comprador en su persona. ----------

----- En relación a la confusión de derechos, los artículos 1480 y 1805 del Código Civil, disponen lo siguiente: ----------

> ***"Artículo 1480.*** *La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y de deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa."*
>
> ***"Artículo 1805.*** *El arrendamiento puede terminar:*
>
> *...*
>
> *V Por confusión;*
>
> *..."*

---- De lo anterior se advierte que la confusión de derechos se configura como una causa de extinción de las obligaciones que se produce por concurrir, en la misma persona, las cualidades de acreedor y deudor; que es una forma de de extinción del contrato de arrendamiento. ----------

---- En los contratos de arrendamiento se produce la confusión de derechos cuando el arrendatario adquiere la propiedad del inmueble que arrendaba, pues de no ser así sería acreedor y

deudor de las rentas al mismo tiempo, lo que jurídicamente no es posible. ----------

----- En ese sentido, si bien es cierto, el actor, conforme al contrato de arrendamiento del uno de agosto de dos mil diecinueve se constituyó en arrendador del demandado; sin embargo en la misma fecha, ese contrato fue sustituido por el diverso de compraventa, por lo que, el demandado y apelante ***** ****** *****, se convirtió en acreedor y deudor, pues si bien antes era arrendatario del bien, con motivo de la compraventa haría ilógico, que el mismo tuviese la calidad de arrendador y arrendatario. ----------

----- En consecuencia, con la compraventa se actualizó la confusión por lo que cesó en sus efectos el contrato de arrendamiento celebrado por las partes. Por lo tanto, si el actor vendió a su entonces arrendatario el bien mueble, resulta que el contrato de arrendamiento quedó extinto al actualizarse la figura de la confusión de derechos, por lo que concluyeron las obligaciones relacionadas con el arrendamiento cuyo pago demanda el actor en esta vía. ----------

----- Debe dejarse asentado que si bien el actor en su demanda refirió que celebró contrato de compraventa con el demandado, en el cual se pactó el precio en efectivo y en especie, sin embargo del contenido de la cláusula segunda del contrato de compraventa no se desprende el acuerdo referido por el actor, sino que lo que

en la misma se consigna es un término de inicio del contrato, el día uno de agosto de dos mil diecinueve y como término del mismo al realizar el pago del equipo a las cuatro quincenas, esto es el día treinta de septiembre de dos mil diecinueve, sin aludir al pago en especie sostenido por el demandante. ----------

----- En apoyo a las anteriores consideraciones se cita la Tesis VII.1o.C.66 C, del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Noviembre de 2000, página 859, registro digital 190878, cuyo contenido es el siguiente: ------

> ***"ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL, POR "CONFUSIÓN DE DERECHOS" (ARTÍCULO 2139 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ).*** *La interpretación armónica de los artículos 2139 y 2416, fracción V, del Código Civil veracruzano, permite establecer como forma de extinción de las obligaciones en general, la concurrencia en una sola persona de dos cualidades que se complementan para la existencia de la relación jurídica, por ejemplo, las calidades de acreedor y deudor reunidas. Ahora bien, cuando respecto de un contrato de arrendamiento, el inquilino se convierte en propietario del inmueble originalmente locado, sin que su contraparte sea titular de un derecho real, es evidente que en esa hipótesis la relación arrendaticia termina a partir de la nueva situación jurídica pues la calidad de propietario y arrendatario son incompatibles si se reúnen en una misma persona, y al actualizarse la figura*

denominada "confusión de derechos" la relación que derivaba del inicial contrato de arrendamiento se extingue."

-------En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado fundados los agravios expresados por el apelante, consecuentemente, se deberá revocar la sentencia que da materia al recurso. ----------

----- Toda vez que se ejercitó una acción de condena y la sentencia le resultó adversa a la parte actora, deberá condenársele al pago de las costas erogadas con la tramitación de la primera instancia, conforme a lo previsto en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles. ----------

----- Para los efectos del artículo 949, fracción VI del Código de Procedimientos Civiles, debe considerarse que a la parte actora le han recaído dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, actualizándose así el primer supuesto del artículo 139 del citado ordenamiento, por lo que se le deberá condenar al pago de las costas de esta segunda instancia.----------

------- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se: ----------

---------- **R E S U E L V E:** ----------

-------**PRIMERO**.- Han resultado fundados los agravios expresados por la parte demandada en contra de la sentencia de

fecha veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, dictada dentro del expediente número 893/2020, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Cumplimiento de Contrato, promovido por ********** en contra de ***** ****** *****, ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial, con residencia en esta ciudad; cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo. ----------

-------**SEGUNDO**.- Se revoca la sentencia que es materia del presente recurso, y ahora en su lugar se resuelve: ----------

-------**TERCERO**.- La parte actora ********** no acreditó los hechos constitutivos de su acción y el demandado ***** ****** ***** acreditó sus excepciones, en consecuencia; ----------

-------**CUARTO**.- No ha procedido el presente juicio sumario civil sobre cumplimiento de contrato promovido por ********** en contra de ***** ****** *****, por lo que se absuelve al demandado del pago de las prestaciones reclamadas en su contra. ----------

------- **QUINTO.-** Se condena a la parte actora al pago de las costas de ambas instancias. ----------

------- **SEXTO.-** Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales

consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido. ----------

-------NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvieron y firmaron los licenciados HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, DAVID CERDA ZUÑIGA y NOÉ SAENZ SOLÍS Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, siendo Presidente el Primero y Ponente el segundo, hoy 15 quince de septiembre de dos mil veintiuno, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, que autoriza y da fe.- DOY FE.----------

Mag. Hernán de la Garza Tamez
Magistrado Presidente

Licenciado David Cerda Zuñiga
Magistrado

Licenciado Noé Saenz Solís
Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. ----------
M´DCZ/L´IDBP

La Licenciada IRACEMA DANINA BALDERAS PEREZ, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 167 Ciento sesenta y siete dictada el MIÉRCOLES, 15 DE SEPTIEMBRE DE 2021 por el MAGISTRADO, 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 parte y las prestaciones reclamadas 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 Décima Primera Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 04 de noviembre de 2021.