--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a seis de octubre de dos mil veintiuno.----------

--- V I S T O para resolver de nueva cuenta el toca **92/2019** formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada incidentista ***** ****** *****, en contra de la resolución del tres de junio de dos mil diecinueve, dictada por la Juez de Primera Instancia Civil y Familiar del Décimo Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Río Bravo, Tamaulipas, dentro del incidente de falta de personalidad, deducido del expediente 70/2019 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre cumplimiento de contrato de arrendamiento, promovido por ***** ****** ***** en contra de ***** ****** *****; vista la ejecutoria del veinte de octubre de dos mil veinte, pronunciada por el Juzgado Octavo de Distrito, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, en el Juicio de Amparo Indirecto 323/2020-3 que concede la protección Constitucional a la quejosa ***** ****** *****; y ----------

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

--- PRIMERO: La resolución impugnada concluyó bajo los siguientes puntos resolutivos:----------

> ***"--- PRIMERO: HA PROCEDIDO el presente INCIDENTE DE FALTA DE PERSONALIDAD DE LA PARTE ACTORA, promovido por la C. ***** ****** ***** (sic), parte demandada dentro del JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO promovido por ***** ****** *****,---------- ---***

ACTUACIONES

SEGUNDO: En consecuencia se decreta que la C. ** ****** *****, carece de personalidad para comparecer dentro del presente juicio, por sus propios derechos de arrendadora, lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar. ---------- --- TERCERO: Así mismo, se deja sin efecto la suspensión del procedimiento del expediente principal y se ordena su reanudación, continuándose el mismo por sus demás trámites legales correspondientes. ---------- --- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE…"----------***

--- SEGUNDO.- Notificada a las partes la resolución cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos, la parte demandada incidentista ***** ****** ***** interpuso en su contra recurso de apelación, mismo que fue admitido en ambos efectos mediante proveído del veinticinco de junio de dos mil diecinueve; se remitió el expediente al Honorable Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, donde por Acuerdo Plenario del diez de septiembre de dos mil diecinueve, fueron turnados a esta Sala Séptima Unitaria en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca, mediante acuerdo de once de septiembre de dos mil diecinueve, y se tuvo a la apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada; y continuado que fue el procedimiento por sus demás trámites legales, el veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, se pronunció resolución bajo los siguientes puntos resolutivos:----------

*"--- **PRIMERO:-** Han resultado infundados los motivos de inconformidad expresados por la demandada incidentista ***** ****** ***** en contra de la resolución del tres de junio de dos mil diecinueve, dictada por la Juez de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Décimo Tercer Distrito Judicial con residencia en Río Bravo, Tamaulipas.----------*

***--- SEGUNDO:-** Se confirma la resolución impugnada a que alude el punto resolutivo que antecede.----------*

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE…"----------

--- TERCERO.- Por no haber estado conforme con la resolución cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos, ***** ****** ***** promovió demanda de amparo directo, ante el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimonoveno Circuito, con sede en esta ciudad, el que se registró bajo el número 673/2019, el cual el seis de marzo de dos mil veinte, se declaró incompetente, remitiendo los autos al Juzgado de Distrito con residencia en Reynosa, Tamaulipas, el cual correspondió conocer por turno al Juzgado Octavo de Distrito, con sede en esa ciudad, y el veinte de octubre de dos mil veinte se dictó ejecutoria con el siguiente punto resolutivo:----------

*"PRIMERO. La Justicia de la Unión **ampara y protege** a ******* ****** *****,** en el juicio de amparo 323/2020-3, contra el acto reclamado a que se contrae el considerando segundo de esta sentencia, por los motivos y para los efectos que se mencionan en la parte final de este fallo. Notifíquese Personalmente.."*

ACTUACIONES

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

--- PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 211 párrafo tercero de la Ley de Amparo vigente, esta Séptima Sala Unitaria en materias Civil y Familiar, es competente para conocer y resolver de nueva cuenta la presente controversia. ----------

--- SEGUNDO.- En el considerando **CUARTO** de su ejecutoria, la referida autoridad federal establece:----------

> *"**CUARTO.** No se advierte causa que genere la improcedencia de este juicio de amparo; por tanto, deben analizarse los conceptos de violación expresados, sin que para ello sea obligatorio transcribirlos, según lo establece la jurisprudencia 2a./J. 58/2010 emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 830, Mayo de 2010, Tomo XXXI, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta (registro 164618), que dice:*
>
> *"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.- De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad*

efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer."

El análisis de los conceptos de violación, así como de las constancias que integran el juicio y el toca de origen, conduce a las siguientes consideraciones.

*La quejosa se duele de que la resolución reclamada violenta su derecho fundamental de legalidad, previsto en el artículo 16 de la Carta Magna, pues según dice, es incorrecto que carezca de legitimación ad causam para demandar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, a ***** ****** *****, en el expediente 70/2019, por no exhibir el documento que acredite el carácter de interventora dentro del juicio sucesorio a bienes de ********** * que es donde se ventilan los derechos sobre el bien inmueble rentado.*

Ello, pues argumenta que su derecho nace del contrato de arrendamiento que celebró con el demandado, y por ende, no está obligada a exhibir algún otro para acreditar su personalidad, ya que la ley dispone que tienen legitimación para ser arrendadores los propietarios de un bien, quien tenga derecho o esté facultado para tal efecto.

*Entonces, de acuerdo a la buena fe que debe imperar en los contratos, ella como arrendataria cumplió con su parte en entregar el bien arrendado a ***** ****** *****, por lo que éste se benefició de este acto, y en*

ACTUACIONES

consecuencia, está obligado a pagar las rentas correspondientes.

Todo esto, tomando en consideración que no existe ninguna sentencia que haya declarado inválido o nulo el contrato de arrendamiento base de la acción, por lo que surte plenos efectos entre sus contratantes.

Son fundados esos conceptos de violación.

En efecto, los artículos 1255 y 1256 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, disponen:

"ART. 1255.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones."

"ART. 1256.- Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

Conforme a estos numerales, los contratos son una de las fuentes de las obligaciones de las personas, los cuales se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley; desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, según lo dispone el artículo 1259 del Código Civil Tamaulipeco.

Es decir, las obligaciones nacidas de ese contrato se pueden reflejar de dos formas: 1) De las claúsulas que se estimen convenientes, o bien; 2) Las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, las que se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley. Esto acorde al numeral 1312 de la Ley Sustantiva Civil del Estado.

En el caso del arrendamiento, que es el que nos ocupa, el propio Código Civil establece de manera no limitativa, en su artículo 1737, derechos y obligaciones para uno de los contratantes, en el caso, el arrendatario, a saber:

"ART. 1737.- El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- A responder de los daños y perjuicios que el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios o personas que lo visiten;

III.- A servirse del bien solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de él;

IV.- A restituir el bien al terminar el contrato."

Así, de los numerales en estudio se obtiene que el arrendatario de un bien esta obligado, entre otras cuestiones, a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

Por ende, la acción que en el caso ejerció ** ****** *****, efectivamente puede ser intentada por quien figura como arrendador en el contrato que sirve como documento base de la acción, sin que necesariamente acredite ser el dueño del bien inmueble alquilado, o bien, interventor en el juicio sucesorio testamentario en donde se ventilan los derechos del bien arrendado.***

Es decir, la quejosa justificó su legitimación activa y su personalidad, por el simple hecho de exhibir el contrato de arrendamiento en el que aparece como arrendadora, porque la acción planteada es de carácter personal.

Sin que sea obstáculo a lo afirmado, el hecho de que el artículo 1716, párrafo primero, del Código

ACTUACIONES

Civil para el Estado de Tamaulipas, establezca que 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.

En efecto, si bien para la validez de un contrato de arrendamiento, se requiere que el arrendador reúna ciertas características, no es un aspecto que pueda ser analizado en la legitimación necesaria para instar la acción de cumplimiento de contrato de arrendamiento.

Ello, pues la causa de la acción está constituida por la existencia del contrato, vencimiento del plazo, y falta de pago de las rentas estipuladas, no por la calidad de propietario u otro carácter que pudiera tener el arrendador, pues como se dijo, la acción derivada de un contrato de arrendamiento no es real, sino que pertenece a la categoría de las acciones personales.

Sobre el tema, cobra vigencia la tesis de la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 66, Volumen LXII, Cuarta Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época (registro 803876), cuyos rubro y texto son:

"ARRENDAMIENTO, PERSONALIDAD PARA EL.- El carácter de arrendador no es exclusivo del dueño y el actor en juicio de arrendamiento no está obligado a probar su propiedad sobre el inmueble, pues basta que exista el contrato y la calidad de arrendador para que prospere la acción relativa y a la demanda en esta clase de juicios no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad ni de que el dueño ha conferido al actor facultad para arrendar, ya que la acción derivada de un contrato de

arrendamiento no es real sino personal, y por consecuencia el que la ejercite no necesita de demostrar el dominio ni el derecho real y otro alguno, sobre la cosa arrendada."

De ahí que la facultad para arrendar no se relaciona con la materia de la acción de cumplimiento de contrato de arrendamiento, que consiste en determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas que se constriñó a cubrir a favor del actor y arrendador; incluso, si la propiedad del bien alquilado, corresponde o no al arrendador, no afecta o incide de forma alguna en el cumplimiento o pago de las mensualidades rentísticas a que se obligó el arrendatario.

Entonces, si bien la parte demandada puede hacer valer la excepción vinculada con la falta de legitimación de la actora, no todos los aspectos en que se sustente pueden prosperar, ni desvirtúa la legitimación de la actora, si ésta se funda en un contrato de arrendamiento base de la acción, como en el caso acontece.

Esto, pues el hecho de que la norma legal permita que en el juicio pueda oponerse toda clase de excepciones, no implica que aquellas prosperen en beneficio de la parte enjuiciada, como en el caso a estudio, en que la titularidad del predio reclamado a favor del arrendador, es un aspecto ajeno a la materia del asunto, en el que se ventila lo relativo al cumplimiento del pago de rentas por parte del arrendatario, a favor de quien se pactó su entrega temporal.

En ese orden, si lo atinente a la titularidad de derechos respecto del predio arrendado a favor de la actora y arrendadora, es un aspecto ajeno a la acción que se promueve con la finalidad de

ACTUACIONES

lograr el pago de las rentas que se obligó a pagar a su favor el arrendatario, es claro que la excepción o incidente que se fundara en tal aspecto, no podía prosperar.

Cobra puntual aplicación el criterio sostenido por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la página 149, Tomo VII, Abril de 1991, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época (registro 223164), que establece:

"ARRENDAMIENTO. PERSONALIDAD, IMPROCEDENCIA DE LA EXCEPCION.- Es inadmisible que a pesar de haber aprovechado los efectos del contrato de arrendamiento, con posterioridad a su celebración el inquilino pretenda ser liberado de toda responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales, alegando que el representante del arrendador carecía de personalidad, lo que constituye una actitud contraria a la probidad y a la buena fe que debe guardarse en los contratos, pues el no haber objetado dicha personalidad, hace presumir un conocimiento cierto de que quien contrata a nombre del arrendador, realmente se encontraba facultado para ejercer esa representación."

Además, no debe perderse de vista que de conformidad con el numeral 1260 del Código Civil Tamaulipeco, la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, por lo que si el demandado, hoy tercero interesado, celebró el contrato base de la acción con la actora, y se obligó a cubrir las rentas a que hace referencia su texto, es claro que los efectos del consenso de voluntades surte efectos entre las partes y

legitima a la arrendadora para hacer valer los derechos que del contrato emanen, con independencia de quien sea el titular del derecho de propiedad del predio alquilado.

Esto es así, porque no puede tenerse por buena la legitimación de quien suscribió el contrato como arrendadora para obtener la posesión del bien objeto del arrendamiento y, posteriormente, una vez que hizo uso del bien derivado de la posesión que le transmitió la arrendataria, señalar que ésta no tenía legitimación para proporcionarle tal posesión.

Apoya lo considerado, la tesis de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que se observa en la página 124, Volumen I, Cuarta Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época (registro 273120), que marca:

"PERSONALIDAD, RECONOCIMIENTO DE LA (BUENA FE).- Como la buena fe es base inspiradora de nuestro derecho, debe serlo también del comportamiento de las partes en todas sus relaciones jurídicas y en todos los actos del proceso en que intervengan. Por tanto, si el arrendatario, al firmar el contrato de arrendamiento, no exigió que quien lo firmó como representante de los herederos del propietario del inmueble, acreditara quiénes son éstos, y en correspondencia posterior le dio el tratamiento de apoderado de dichos herederos, es indudable que no podía, sin faltar a dicho principio de buena fe, desconocer, en el juicio de desocupación seguido en su contra, la personalidad del apoderado."

Asimismo, atendiendo a los principios de seguridad jurídica y de buena fe en la

ACTUACIONES

celebración de los contratos, el considerar que la aquí quejosa carece de legitimación, con tal proceder se afectaría la firmeza del consenso celebrado y la equidad, además de que resulta contradictorio que a pesar de haber aprovechado sus efectos, es decir ocupar el bien controvertido, la parte demandada pretenda desconocer la calidad de la persona con quien contrató, máxime que no está desvirtuado el vínculo entre los contendientes.

Al respecto y por similitud jurídica, cobra aplicación la jurisprudencia I.5o.C. J/25 del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en la página 41, Núm. 53, Mayo de 1992, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época (registro 219215), que señala:

"ARRENDAMIENTO. REPRESENTACION DEL ARRENDADOR, NO PUEDE DESCONOCERSE DESPUES DE CELEBRADO EL CONTRATO.- Cuando al celebrar el contrato de arrendamiento el inquilino reconoce la facultad de quien lo firmó como representante del arrendador, con posterioridad no puede desconocer tal representación, ya que por respeto a los principios de seguridad jurídica y de buena fe de los contratantes, dicho inquilino demandado no puede válidamente desconocer la personalidad que le reconoció al contratar, pues con ello se alteraría la firmeza del pacto jurídico y la equidad, porque la consecuencia necesaria sería la negación de la validez del acto celebrado, aunque al otorgarse no se hubiera objetado la personalidad de las partes, lo que hace presumir un conocimiento cierto de que la persona que comparece a nombre de quien celebró el

contrato, realmente se encuentra facultada para ejercer esa representación. Por tanto, resulta inadmisible que posteriormente, a pesar de haber aprovechado sus efectos, el arrendatario pretenda ser ajeno al cumplimiento de las obligaciones contraídas."

Por ende, resulta incorrecto el proceder del Magistrado responsable al dictar la resolución reclamada, y en consecuencia, es violatoria del derecho fundamental de legalidad previsto en el artículo 16 del Pacto Supremo de la Unión.

En congruencia con lo expuesto, debe concederse el amparo y protección de la Justicia de la Unión para el efecto de que la autoridad responsable deje insubsistente la resolución de veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, dictada en el toca 92/2019, y en su lugar dicte otra en la que revoque la diversa dictada el tres de junio de ese año, por la Juez de Primera Instancia de lo Civil del Décimo Tercer Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Río Bravo, Tamaulipas, que declaró fundado el incidente de falta de personalidad de la actora ** ****** *****, promovido por el demandado ***** ****** *****, en el expediente 70/2019, atendiendo a las consideraciones expuestas en esta sentencia.***

Apoya lo considerado por las ideas que contiene, la jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.) de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 293, Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I, del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época (registro 2015696), que marca:

"LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR

ACTUACIONES

(LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).- En el juicio de desahucio el arrendatario puede oponer las excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "ad causam", que puede prosperar si la persona que demanda no es el arrendador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción. Esto es así, pues debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio. Efectivamente, dicha excepción no puede prosperar ni aun bajo el argumento de que el arrendador no es el propietario del inmueble arrendado, porque si bien la legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tengan derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, lo que parece excluir de esa posibilidad a los que no son propietarios o no están facultados para hacerlo, lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento, no puede

desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "ad causam" en el juicio de desahucio."

La aplicación de las jurisprudencias emitidas con apoyo en la legislación anterior al dos de abril de dos mil trece, invocadas en esta ejecutoria son vigentes, de conformidad con el artículo sexto transitorio del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el dos de abril citado, que abroga la anterior Ley de Amparo, por no oponerse a la vigente".

--- TERCERO.- En estricto acatamiento a la ejecutoria de amparo, toda vez que se concedió a la quejosa ***** ****** *****, el amparo y protección de la Justicia de la Unión, y a fin de restituirla en el pleno disfrute de los derechos fundamentales que se estimaron violados, con fundamento en los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 Constitucionales, se deja insubsistente el acto reclamado consistente en la sentencia 91 (noventa y uno) del veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve y, en su lugar, se dicta una nueva en los siguientes términos:----------

--- CUARTO.- Previo al estudio de los motivos de agravio expresados por la demandada incidentista ***** ****** ***** resulta conveniente citar de manera breve algunos antecedentes del caso.----------

ACTUACIONES

--- Por escrito del quince de marzo de dos mil diecinueve, la señora ***** ****** *****, por sus propios derechos, compareció a demandar juicio ordinario civil sobre cumplimiento de contrato de arrendamiento al señor ***** ****** ***** con los argumentos que estimó pertinentes invocar.----------

--- Por su parte el demandado por escrito presentado el ocho de abril del actual, previo a dar contestación a la demanda instaurada en su contra opuso la excepción de falta de personalidad de la señora ***** ****** ***** bajo el argumento, de que la precitada carece de personalidad para comparecer a juicio toda vez que no es titular del derecho de propiedad del bien inmueble motivo del contrato de arrendamiento, pues para la interposición de la demanda que se contesta la precitada debió allegar algún documento idóneo que acredite que es heredera, interventora, administradora que le otorgue legitimación y personalidad para interponer la demanda en cuestión.----------

--- Por auto del diez de abril del actual, se admitió a trámite el incidente de falta de personalidad en el actor con suspensión del procedimiento, y se ordenó dar vista a la parte contraria, por el término de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniere.----------

--- La demandada incidentista ***** ****** ***** por escrito del quince de abril del actual, dió contestación al incidente, en el que esencialmente adujo que, no se encuentra obligada acompañar a su demanda ningún otro

documento que acredite su personalidad, pues la misma se encuentra fehacientemente acreditada con el contrato base del presente asunto.----------

--- Seguido el incidente por sus demás etapas procesales, el tres de junio de dos mil diecinueve, el juez de primer grado dictó la resolución correspondiente, en donde declaró procedente el incidente de falta de personalidad promovido por el actor incidentista ***** ****** *****.----------

--- **Ahora bien,** por no estar conforme con la determinación que en tal sentido adoptó el juez de primer grado, la apelante ***** ****** ***** expresó como motivos de inconformidad esencialmente que, el juzgador inaplica el contenido del Código Civil del Estado del Título Segundo Capítulo I Sección Primera disposiciones preliminares en sus artículos 1255 y 1256 en los que se considera que los contratos son la fuente principal de las obligaciones, por tal circunstancia no se encuentra obligada a acompañar a su demanda ningún otro documento que acredite su personalidad, dado que su personalidad se encuentra fehacientemente acreditada con el contrato base del presente asunto; que su personalidad jurídica como titular de la acción se encuentra debidamente acreditada con el contrato de arrendamiento ya que por los mismos principios legales que sostienen a los contratos el demandado no puede desconocer su personalidad, ya que en la celebración del mismo estuvo de acuerdo con la misma y no hubo objeción de su parte.----------

ACTUACIONES

--- Los anteriores argumentos de inconformidad resultan fundados por las siguientes razones:----------

--- En efecto, los artículos 1255 y 1256 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, disponen: ----------

"Artículo:- 1255.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones." ----------

"Artículo:- 1256.- Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."------

--- Conforme a estos numerales, los contratos son una de las fuentes de las obligaciones de las personas, los cuales se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley; desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, según lo dispone el artículo 1259 del Código Civil vigente.----------

--- Es decir, las obligaciones nacidas de ese contrato se pueden reflejar de dos formas: 1) De las claúsulas que se estimen convenientes, o bien; 2) Las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, las que se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley. Esto acorde al numeral 1312 de la Ley Sustantiva Civil del Estado. En el caso del arrendamiento, que es el que nos ocupa, el propio Código

Civil establece de manera no limitativa, en su artículo 1737, derechos y obligaciones para uno de los contratantes, en el caso, el arrendatario, a saber:----------

"Artículo 1737.- El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; II.- A responder de los daños y perjuicios que el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios o personas que lo visiten; III.- A servirse del bien solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de él; IV.- A restituir el bien al terminar el contrato."----------

--- Así, de los numerales en estudio se obtiene que el arrendatario de un bien esta obligado, entre otras cuestiones, a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. Por ende, la acción que en el caso ejerció ***** ****** *****, efectivamente puede ser intentada por quien figura como arrendador en el contrato que sirve como documento base de la acción, sin que necesariamente acredite ser el dueño del bien inmueble alquilado, o bien, interventor en el juicio sucesorio testamentario en donde se ventilan los derechos del bien arrendado. Es decir, la apelante ********** justificó su legitimación activa y su personalidad, por el simple hecho de exhibir el contrato de arrendamiento en el que aparece como arrendadora, porque la acción planteada es de carácter personal. Sin que sea obstáculo a lo afirmado, el hecho de que el artículo 1716, párrafo primero, del Código Civil para el Estado de

ACTUACIONES

Tamaulipas, establezca que 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.----------

--- En efecto, si bien para la validez de un contrato de arrendamiento, se requiere que el arrendador reúna ciertas características, no es un aspecto que pueda ser analizado en la legitimación necesaria para instar la acción de cumplimiento de contrato de arrendamiento. Ello, pues la causa de la acción está constituida por la existencia del contrato, vencimiento del plazo, y falta de pago de las rentas estipuladas, no por la calidad de propietario u otro carácter que pudiera tener el arrendador, pues como se dijo, la acción derivada de un contrato de arrendamiento no es real, sino que pertenece a la categoría de las acciones personales.------

--- Sobre el tema, cobra vigencia la tesis de la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 66, Volumen LXII, Cuarta Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época (registro 803876), cuyos rubro y texto son:----------

> *"ARRENDAMIENTO, PERSONALIDAD PARA EL.- El carácter de arrendador no es exclusivo del dueño y el actor en juicio de arrendamiento no está obligado a probar su propiedad sobre el inmueble, pues basta que exista el contrato y la calidad de arrendador para que prospere la acción relativa y a la demanda en esta clase de juicios no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad ni de que el dueño ha conferido al actor facultad para arrendar, ya que la acción derivada de un*

contrato de arrendamiento no es real sino personal, y por consecuencia el que la ejercite no necesita de demostrar el dominio ni el derecho real y otro alguno, sobre la cosa arrendada."

--- De ahí que la facultad para arrendar no se relaciona con la materia de la acción de cumplimiento de contrato de arrendamiento, que consiste en determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas que se constriñó a cubrir a favor del actor y arrendador; incluso, si la propiedad del bien alquilado, corresponde o no al arrendador, no afecta o incide de forma alguna en el cumplimiento o pago de las mensualidades rentísticas a que se obligó el arrendatario.----------

--- Entonces, si bien la parte demandada puede hacer valer la excepción vinculada con la falta de legitimación de la actora, no todos los aspectos en que se sustente pueden prosperar, ni desvirtúa la legitimación de la actora, si ésta se funda en un contrato de arrendamiento base de la acción, como en el caso acontece. Esto, pues el hecho de que la norma legal permita que en el juicio pueda oponerse toda clase de excepciones, no implica que aquellas prosperen en beneficio de la parte enjuiciada, como en el caso a estudio, en que la titularidad del predio reclamado a favor del arrendador, es un aspecto ajeno a la materia del asunto, en el que se ventila lo relativo al cumplimiento del pago de rentas por parte del arrendatario, a favor de quien se pactó su entrega temporal.----------

ACTUACIONES

--- En ese orden, si lo atinente a la titularidad de derechos respecto del predio arrendado a favor de la actora y arrendadora, es un aspecto ajeno a la acción que se promueve con la finalidad de lograr el pago de las rentas que se obligó a pagar a su favor el arrendatario, es claro que la excepción o incidente que se fundara en tal aspecto, no podía prosperar. ----------

--- Cobra puntual aplicación el criterio sostenido por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la página 149, Tomo VII, Abril de 1991, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época (registro 223164), que establece: ----------

> *"ARRENDAMIENTO. PERSONALIDAD, IMPROCEDENCIA DE LA EXCEPCION.- Es inadmisible que a pesar de haber aprovechado los efectos del contrato de arrendamiento, con posterioridad a su celebración el inquilino pretenda ser liberado de toda responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales, alegando que el representante del arrendador carecía de personalidad, lo que constituye una actitud contraria a la probidad y a la buena fe que debe guardarse en los contratos, pues el no haber objetado dicha personalidad, hace presumir un conocimiento cierto de que quien contrata a nombre del arrendador, realmente se encontraba facultado para ejercer esa representación."*

--- Además, no debe perderse de vista que de conformidad con el numeral 1260 del Código Civil de Tamaulipas, la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, por lo que si el

demandado, celebró el contrato base de la acción con la actora, y se obligó a cubrir las rentas a que hace referencia su texto, es claro que los efectos del consenso de voluntades surte efectos entre las partes y legitima a la arrendadora para hacer valer los derechos que del contrato emanen, con independencia de quien sea el titular del derecho de propiedad del predio alquilado. Esto es así, porque no puede tenerse por buena la legitimación de quien suscribió el contrato como arrendadora para obtener la posesión del bien objeto del arrendamiento y, posteriormente, una vez que hizo uso del bien derivado de la posesión que le transmitió la arrendataria, señalar que ésta no tenía legitimación para proporcionarle tal posesión. ----------

--- Apoya lo considerado, la tesis de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que se observa en la página 124, Volumen I, Cuarta Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época (registro 273120), que marca: ----------

> *"PERSONALIDAD, RECONOCIMIENTO DE LA (BUENA FE).- Como la buena fe es base inspiradora de nuestro derecho, debe serlo también del comportamiento de las partes en todas sus relaciones jurídicas y en todos los actos del proceso en que intervengan. Por tanto, si el arrendatario, al firmar el contrato de arrendamiento, no exigió que quien lo firmó como representante de los herederos del propietario del inmueble, acreditara quiénes son éstos, y en correspondencia posterior le dio el tratamiento de apoderado de dichos herederos, es indudable que no podía, sin faltar a dicho principio de*

ACTUACIONES

buena fe, desconocer, en el juicio de desocupación seguido en su contra, la personalidad del apoderado."

--- Asimismo, atendiendo a los principios de seguridad jurídica y de buena fe en la celebración de los contratos, el considerar que la actora ***** ****** ***** carece de legitimación, con tal proceder se afectaría la firmeza del consenso celebrado y la equidad, además de que resulta contradictorio que a pesar de haber aprovechado sus efectos, es decir ocupar el bien controvertido, la parte demandada pretenda desconocer la calidad de la persona con quien contrató, máxime que no está desvirtuado el vínculo entre los contendientes.----------

--- Al respecto y por similitud jurídica, cobra aplicación la jurisprudencia I.5o.C. J/25 del Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en la página 41, Núm. 53, Mayo de 1992, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época (registro 219215), que señala: ----------

"ARRENDAMIENTO. REPRESENTACION DEL ARRENDADOR, NO PUEDE DESCONOCERSE DESPUES DE CELEBRADO EL CONTRATO.- Cuando al celebrar el contrato de arrendamiento el inquilino reconoce la facultad de quien lo firmó como representante del arrendador, con posterioridad no puede desconocer tal representación, ya que por respeto a los principios de seguridad jurídica y de buena fe de los contratantes, dicho inquilino demandado no puede válidamente desconocer la personalidad que le reconoció al contratar, pues con ello se alteraría la firmeza del pacto jurídico y la equidad, porque la consecuencia necesaria

sería la negación de la validez del acto celebrado, aunque al otorgarse no se hubiera objetado la personalidad de las partes, lo que hace presumir un conocimiento cierto de que la persona que comparece a nombre de quien celebró el contrato, realmente se encuentra facultada para ejercer esa representación. Por tanto, resulta inadmisible que posteriormente, a pesar de haber aprovechado sus efectos, el arrendatario pretenda ser ajeno al cumplimiento de las obligaciones contraídas."

--- Apoya lo considerado por las ideas que contiene, la jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.) de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 293, Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo I, del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época (registro 2015696), que marca: ----------

"LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).- En el juicio de desahucio el arrendatario puede oponer las excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "ad causam", que puede prosperar si la persona que demanda no es el arrendador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción. Esto es así, pues debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio. Efectivamente, dicha excepción no puede prosperar ni aun bajo el argumento de que el arrendador no es el propietario del inmueble arrendado, porque si bien la

ACTUACIONES

legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tengan derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, lo que parece excluir de esa posibilidad a los que no son propietarios o no están facultados para hacerlo, lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento, no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "ad causam" en el juicio de desahucio."

--- Atendiendo a lo anterior, es evidente que la excepción opuesta por el demandado ***** ****** *****, no puede prosperar; de ahí que resulta improcedente el incidente de falta de personalidad interpuesto por el precitado.----------

--- En las relatadas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se revoca la resolución dictada el tres de junio de dos mil diecinueve, dictada por la Juez de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Décimo Tercer Distrito

Judicial en el Estado con residencia en Río Bravo, Tamaulipas.----------

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, Fracción II, 106, 108, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:----------

--- PRIMERO: Se deja insubsistente el acto reclamado en el juicio amparo indirecto 323/2020, consistente en la resolución 91 (noventa y uno) de veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve y, en su lugar, en atención a la ejecutoria que se cumplimenta, se dicta este nuevo fallo.------

--- SEGUNDO: Los conceptos de agravios expresados por la apelante ***** ****** *****, en contra de la resolución del tres de junio de dos mil diecinueve, dictada por la Juez de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Décimo Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Río Bravo, Tamaulipas, han resultado fundados; en consecuencia:--------

--- TERCERO: Se revoca la resolución de primera instancia a que se alude el punto resolutivo anterior, y en su lugar se resuelve: ----------

"--- PRIMERO: NO HA PROCEDIDO el presente INCIDENTE DE FALTA DE PERSONALIDAD DE LA PARTE ACTORA, promovido por la C. ** ****** *****, parte demandada dentro del JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO promovido por ***** ****** *****. ---------- --- SEGUNDO: En consecuencia se decreta que la C.***

ACTUACIONES

******** ****** *****, tiene personalidad para comparecer dentro del presente juicio, por sus propios derechos de arrendadora , lo anterior para todos los efectos legales a que haya lugar. --- TERCERO: Se deja sin efecto la suspensión del procedimiento decretada y se ordena la reanudación del mismo, el cual deberá, continuarse por sus demás trámites legales correspondientes. --- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE…"----------***

--- CUARTO: Comuníquese el dictado de la presente resolución al Juzgado Octavo de Distrito, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.----------

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Con el testimonio de la presente sentencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen, para los efectos legales subsecuentes, archivándose en su oportunidad el toca como asunto concluido.----------

--- Así lo resolvió y firma el Licenciado MAURICIO GUERRA MARTINEZ, Magistrado de la Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, ante el Secretario de Acuerdos Licenciado JOSÉ LUIS RICO CÁZARES, quien autoriza y DA FE.----------

Lic. Mauricio Guerra Martínez
Magistrado.

Lic. José Luis Rico Cázares.
Secretario de Acuerdos.

--- Se publicó en lista del día.- CONSTE.----------
L´MGM/L´JLRC/L´LFC/rsc.-

La Licenciada LETICIA FUENTES CRUZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEPTIMA SALA UNITARIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución dictada el seis de octubre de dos mil veintiuno, por el Magistrado MAURICIO GUERRA MARTINEZ constante de catorce 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, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

ACTUACIONES

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 Primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.