



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

-----NÚMERO: 478 BIS (CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO BIS).-----

-----Ciudad Victoria, Tamaulipas; seis de marzo del dos mil veinticuatro.-----

-----V I S T O para resolver de nueva cuenta el toca número 349/2022, relativo al recurso de apelación interpuesto por las partes actora y demandada en contra de la sentencia de fecha diecisiete de junio de dos mil veintidós, dictada dentro del expediente número *****, correspondiente al Juicio de Desahucio promovido por el Licenciado ***** en su carácter representante legal de la persona moral *****” en contra de *****, ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas; y vista también la ejecutoria de fecha catorce de febrero de dos mil veinticuatro, dictada por el Primer Tribunal Colegiado en materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, con residencia en esta ciudad, recaída al Juicio de Amparo Directo número *****, mediante la cual concedió el amparo y protección constitucional a la parte quejosa *****, Apoderado Legal de la

persona moral *****), Sociedad Anónima de Capital Variable; y, -----

----- **RESULTANDO:** -----

-----**PRIMERO.**- Por escrito recibido en fecha cuatro de agosto de dos mil veintiuno, el actor ocurrió ante el *A quo* a demandar en la vía especial de Desahucio lo siguiente:-----

*“A).- La desocupación inmediata, entrega material y jurídica del inmueble arrendado POR *****), a la persona moral *****), finca identificada y ubicada en Avenida ***** Núm. 116 Fraccionamiento ***** C.P. ***** Tamaulipas, en la cual se encuentran enclavados un total de 38 (treinta y ocho) módulos/locales, como también todos sus accesos, entradas, salidas áreas comunes, estacionamientos, que comprenden una superficie de 4,43.65; (cuatro mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados con sesenta y cinco centímetros), de los cuales 2,742.14 m2 (dos mil setecientos cuarenta y dos metros cuadrados con catorce centímetros) corresponden a los 38 locales comerciales y los restantes 1,695.15 m2 (mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados con quince centímetros), corresponde a las áreas de estacionamiento, áreas comunes, pasillos, escaleras, fuente etc)., inmueble que en conjunto es comercialmente conocido como **“PLAZA *****”**.- Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.*

B).-El pago de la cantidad de \$14,972,000.00 (CATORCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) debiéndose adicionar a dicho importe el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO I.V.A por un 16% periodo comprendido del mes de FEBRERO DEL 2014 AL MES DE JULIO DE 2021.

C).- El pago de las rentas que posteriores al mes de JULIO DE 2021, SI SIGAN VENCIENDO, A RAZÓN DE \$240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, más I.V.A., hasta la total desocupación y entrega material y jurídica del inmueble



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

descrito en el inciso A), del presente Capítulo de Prestaciones.

D).- El pago de los Servicios de Teléfono, Energía Electrónica, Agua Potable o cualquier otro que se encuentren pendientes de cubrir hasta la desocupación y entrega real, física, jurídica y material del Inmueble Objeto del Arrendamiento identificada y ubicada en Avenida *** Núm. 116 Fraccionamiento *****, C.P. *****, ***** Tamaulipas, en la cual se encuentran enclavados un total de 38 (treinta y ocho) módulos/locales, como también todos sus accesos, entradas, salidas, áreas comunes, estacionamientos, que comprenden una superficie de 4,437.65 m²; (cuatro mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados con sesenta y cinco centímetros), de los cuales 2,742.14 m² (dos mil setecientos cuarenta y dos metros cuadrados con catorce centímetros), corresponden a los 38 locales comerciales y los restante 1,695.15 m² (mil seiscientos noventa y cinco metros cuadrados con quince centímetros), corresponde a las áreas de estacionamiento, áreas comunes, pasillos, escaleras, fuente etc.), inmueble que en conjunto es comercialmente conocido como “PLAZA *****”**

E).- El pago de gasto y costa judiciales, que se originen en el presente juicio hasta la total terminación, lo anterior en términos de los Artículos 128 y 129 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas.

-----El Juez de Primera Instancia, por auto del día nueve de agosto de dos mil veintiuno, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias simples de la misma ordenó emplazar a la parte demandada ***** para que la contestara dentro del término de ley, lo cual hizo mediante escrito de fecha siete de septiembre de dos mil veintiuno.-----

-----Establecida la litis, se continuó con la sustanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha

diecisiete de junio de dos mil veintidós, el Juez de Primera Instancia dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

“ **RESUELVE**
PRIMERO. HA PROCEDIDO PARCIALMENTE el juicio de Desahucio, promovido por el **LICENCIADO *******, en su carácter de Representante Legal de ******* S.A. DE C.V.**, en contra de ******* S.A. DE C.V.**

SEGUNDO. En virtud de la excepción consistente en **PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN**, se declara que ha prescrito el derecho de la promovente para exigir el pago de las pensiones rentísticas correspondientes al mes de **FEBRERO DE DOS MIL CATORCE** al mes de **JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE**, conforme al razonamiento expuesto en el considerando quinto de este fallo.

TERCERO. Se condena a la persona moral demandada ******* S.A. DE C.V.** al pago de las rentas vencidas a partir del mes **AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE AL MES DE MARZO DE DOS MIL VEINTE** a razón de **\$240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales más I.V.A.**, así mismo al pago de las rentas correspondientes del mes **DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO AL MES DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDÓS** a razón del 50% monto pactado que equivale a la suma de **\$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales más I.V.A.**, reducidas prudencialmente; en el entendido que en atención al criterio adoptado por este juzgador establecido en el considerando sexto del presente fallo, quedan condonadas a la parte demandada las rentas correspondientes al mes de **ABRIL DE DOS MIL VEINTE** al mes de **SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**.

CUARTO. Por lo que hace a la prestación reclamada en el inciso A), y en virtud de que se ha realizado la entrega material de los locales comerciales en términos del auto de fecha veintisiete de Mayo de dos mil veintidós y constancia actuarial



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

del ocho de Junio del presente año, se absuelve a la parte demandada del cumplimiento a la misma.

QUINTO. *Respecto a la prestación reclamada en el inciso B) se absuelve a la parte demandada de su pago, tomando en consideración que las rentas que reclama se encuentran prescritas por los motivos expuestos en el párrafo segundo del considerando quinto, ante la procedencia de la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada y de modificación de las condiciones imperantes a la firma del contrato de arrendamiento. **SEXTO.** Por cuanto hace a la prestación reclamada en el inciso D), se absuelve a la parte demandada al pago de la misma en virtud de que ésta no se encuentra contemplada dentro de los supuestos que establece el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, dejándole a salvo los derechos que le asisten al actor respecto a su cobro o declaración, para que si lo estima conveniente a sus intereses los ejercite en la vía que corresponda.*

SÉPTIMO. *No se hace especial condena en cuanto al pago de los gastos y costas del presente juicio por lo que cada una de las partes deberá sufragar las que hubiere erogado.*

OCTAVO. *Hágase del conocimiento de las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.*

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. ...”

-----Inconforme con la sentencia anterior, ambas partes actora y demandada, interpusieron recursos de apelación, mismos que se admitieron en **efecto devolutivo** por autos del cuatro y ocho de julio de dos mil veintidós, respectivamente, de los cuales correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el

presente Toca en fecha catorce de septiembre de dos mil veintidós. -----

-----Por lo que una vez concluidos los trámites legales, con fecha quince de diciembre del dos mil veintidós, se dictó la resolución número 478 (CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO), cuyos puntos resolutivos a continuación se transcriben:-----

“----- *RESUELVE:* -----
-----PRIMERO.- *Han resultado infundados en una parte, y fundados pero inoperantes en otra, los agravios expresados por la parte actora, y fundados en una parte, fundados pero inoperantes en otra, e infundados en una más, los agravios expresados por la parte demandada, en contra de la sentencia de fecha diecisiete de junio de dos mil veintidós, dictada dentro del expediente número ***** correspondiente al Juicio de Desahucio promovido por el Licenciado ***** en su carácter representante legal de la persona moral ***** en contra de ******, ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas; cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.-----
-----SEGUNDO.- *Se modifica la sentencia que es materia del presente recurso en los términos que han quedado precisados en la parte considerativa del presente fallo, para que el resolutivo TERCERO quede redactado en los términos siguientes, y los demás queden intocados:-----*

“---PRIMERO. *HA PROCEDIDO PARCIALMENTE el juicio de Desahucio, promovido por el LICENCIADO ******, en su carácter de Representante Legal de ***** S.A. DE C.V., en contra de ***** S.A. DE C.V.-----
----SEGUNDO. *En virtud de la excepción consistente en PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN, se declara que ha prescrito el derecho de la*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

promovente para exigir el pago de las pensiones rentísticas correspondientes al mes de FEBRERO DE DOS MIL CATORCE al mes de JULIO DE DOS MIL DIECINUEVE, conforme al razonamiento expuesto en el considerando quinto de este fallo.-----

*----TERCERO. Se condena a la persona moral demandada ***** S.A. DE C.V. al pago de las rentas vencidas a partir del mes AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE AL MES DE MARZO DE DOS MIL VEINTE a razón de \$240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales más I.V.A.-----*

----Así mismo al pago de las rentas correspondientes del mes DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO AL MES DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDÓS a razón del 50% monto que equivale a la suma de \$120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales más I.V.A., reducidas prudencialmente; debiéndose tomar en consideración al momento de realizarse el pago que ya ha realizado un pago parcial por un monto de \$434,863.00 (CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.).-----

----En el entendido que en atención al criterio adoptado por este juzgador establecido en el considerando del presente fallo, quedan condonadas a la parte demandada las rentas correspondientes al mes de ABRIL DE DOS MIL VEINTE al mes de SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.-----

----CUARTO. Por lo que hace a la prestación reclamada en el inciso A), y en virtud de que se ha realizado la entrega material de los locales comerciales en términos del auto de fecha veintisiete de Mayo de dos mil veintidós y constancia actuarial del ocho de Junio del presente año, se absuelve a la parte demandada del cumplimiento a la misma.-----

----QUINTO. Respecto a la prestación reclamada en el inciso B) se absuelve a la parte demandada de su pago, tomando en consideración que las rentas que reclama se encuentran prescritas por los motivos expuestos en el párrafo segundo del considerando quinto, ante la procedencia de la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada y de modificación de las condiciones imperantes a la firma del contrato de arrendamiento.-----

----SEXTO. Por cuanto hace a la prestación reclamada en el inciso D), se absuelve a la parte demandada al pago de la misma en virtud de que ésta no se encuentra contemplada dentro de los supuestos que establece el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles en vigor; dejándole a salvo los derechos que le asisten al actor respecto a su cobro o declaración, para que si lo estima conveniente a sus intereses los ejercite en la vía que corresponda.--

----SÉPTIMO. No se hace especial condena en cuanto al pago de los gastos y costas del presente juicio por lo que cada una de las partes deberá sufragar las que hubiere erogado.-----

----OCTAVO. Hágase del conocimiento de las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”

-----TERCERO.- Se condena a la parte actora y apelante al pago de las costas de esta Segunda Instancia, en favor de su contraria, liquidables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

-----CUARTO.- 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.-

----- **TERCERO.-** La parte demandada no conforme con la resolución anterior, promovió demanda de amparo directo de la que conoció por turno el Primer Tribunal Colegiado en materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, con residencia en esta ciudad, el cual transcurridos los trámites correspondientes, con fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, resolvió el juicio de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

garantías de que se trata, por el que concedió el amparo y protección de la Justicia Federal a la parte quejosa *****

 Apoderado Legal de la persona moral *****
 S.A. De C.V., y en consecuencia requiere a ésta autoridad para que de cumplimiento a la ejecutoria de mérito, lo que se realiza a continuación:-----

----- **CONSIDERANDO** : -----

-----**PRIMERO.**- El Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, al resolver el juicio de amparo de que se trata, determinó conceder al quejoso el amparo y protección de la justicia federal, con base en los razonamientos que se contienen en el Considerando punto número 6-seis, cuya parte conducente a continuación se transcribe: -----

“6. Análisis de los conceptos de violación.

Emplazamiento

En sus conceptos de violación la persona moral quejosa manifiesta que es ilegal el emplazamiento practicado en el juicio porque no se respetaron las formalidades contenidas en el artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, al haberse practicado con una persona que no es familiar, doméstica, portera ni apoderada legal de la demandada, es decir, con una persona que no guarda relación alguna con la persona moral demandada.

Lo anterior es fundado.

En principio, cabe indicar que es posible examinar los argumentos relativos a la ilegalidad del emplazamiento, aun cuando no hayan sido propuestos en el incidente de nulidad de actuaciones, ni en el recurso ordinario que

promovió la parte quejosa en contra de aquella determinación, en términos de la jurisprudencia siguiente:

“Registro digital: 2019780

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Común

Tesis: 1a./J. 13/2019 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 66, Mayo de 2019, Tomo II, página 951

Tipo: Jurisprudencia

EMPLAZAMIENTO. PROCEDE LA SUPLENCIA DE LA QUEJA DEFICIENTE EN EL JUICIO DE AMPARO DIRECTO PARA EXAMINAR DE OFICIO LAS DILIGENCIAS RESPECTIVAS, AUN RESPECTO DE CUESTIONES NO ADUCIDAS EN EL INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES Y, EN SU CASO, EN EL RECURSO ORDINARIO INTERPUESTO CONTRA LO RESUELTO EN ÉSTE. *Ha sido criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que el emplazamiento al juicio es una de las formalidades esenciales del procedimiento de mayor relevancia para garantizar el derecho de audiencia al demandado, pues de ese acto procesal depende que éste pueda contestar la demanda, ofrecer y desahogar pruebas y alegar en el juicio. En suma, tiene como propósito que el demandado tenga adecuada defensa, de modo que se ha considerado un acto procesal de orden público y de estudio oficioso por parte de los juzgadores. Por las mismas razones, se ha estimado que la falta o la ilegalidad del emplazamiento se erige como la violación procesal de carácter más grave en el proceso, y que actualiza una violación evidente de la ley que deja sin defensa al enjuiciado, que autoriza a suplir la deficiencia de la queja de los conceptos de violación en términos del artículo 79, fracción VI, de la Ley de Amparo, cuando dicha actuación se impugna como violación procesal en el juicio constitucional. Sobre esa base, cuando en el juicio natural el demandado comparece antes de que se emita la sentencia definitiva y plantea el incidente de nulidad de actuaciones para impugnar el emplazamiento y, en su caso, agota el recurso ordinario procedente contra lo resuelto en dicho incidente, si se plantea como violación procesal en el juicio de amparo, el tribunal colegiado válidamente puede examinar de fondo conceptos de violación respecto de cuestiones no propuestas en la instancia incidental, o bien, suplir la queja para advertir oficiosamente irregularidades de la diligencia de emplazamiento aun cuando no hayan sido materia del*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

incidente respectivo, ello, pues el hecho de que el demandado hubiere planteado una impugnación expresa del emplazamiento a través de la nulidad de actuaciones, no excluye la obligación de estudio oficioso de los juzgadores, de manera que mientras subsista y pueda ser analizada la controversia sobre la regularidad del emplazamiento, éste debe ser analizado con toda amplitud en el juicio de amparo, mediante la suplencia de la queja.” Precisado lo anterior, resulta oportuno señalar que el artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, establece:

“Artículo 547. Será domicilio legal para hacer el requerimiento y traslado de que habla el artículo anterior, la finca o departamento de cuya desocupación se trate. La diligencia se entenderá con el demandado, o en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico o portero, excepto si fueren empleados o dependientes del propietario. Si el local se encuentra cerrado podrá entenderse con un agente de la policía de planta en dicho lugar, o vecinos, fijándose en la puerta, además, en este último caso, un instructivo, haciendo saber el objeto de la diligencia.

[...].”

La legislación procesal civil de nuestro estado, establece un apartado de reglas generales aplicables para el emplazamiento en todo procedimiento que no tenga regulación especial.

*No obstante, también establece un apartado con las **reglas especiales aplicables al juicio de desahucio.***

En ese sentido, debe considerarse que lo establecido en estas últimas, prevalece sobre lo que al caso dispongan las reglas generales, y lo que éste preceptúa, será aplicable, sólo en defecto del contenido de aquél, ello, merced del principio de especialidad, por el cual la norma especial desplaza a la norma general.

Es ilustrativa, en lo conducente, la tesis aislada del tenor siguiente:

“Registro digital: 202381

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Común

Tesis: XX.72 K

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Mayo de 1996, página 607

Tipo: Aislada

CONFLICTO NORMATIVO. FORMA DE RESOLVER

UN. Para resolver un conflicto normativo, debe estarse al principio de que, ante la contradicción de dos leyes, debe atenderse a la de mayor jerarquía y, en caso de ser iguales a lo que disponga la ley especial.”

Precisado lo anterior, se procede a destacar algunas premisas que se desprenden del transcrito numeral 547 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, que son las siguientes:

1. En el juicio de desahucio, será domicilio legal para hacer el requerimiento y traslado correspondiente, la finca o departamento de cuya desocupación se trate.

2. La diligencia se entenderá con el demandado, o en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico o portero, excepto si fueren empleados o dependientes del propietario.

3. En caso de encontrar el local cerrado podrá entenderse con un agente de la policía de planta en dicho lugar, o vecinos, fijándose en la puerta, además, en este último caso, un instructivo, haciendo saber el objeto de la diligencia.

Del acta circunstancias con motivo de la entrega del citatorio a la demandada, el actuario asentó lo siguiente:

[“...”]

Luego, del acta de emplazamiento se advierte lo siguiente:

[“...”]

*De las constancias de emplazamiento que obran en el juicio de desahucio 408/202, transcritas en párrafos precedentes, se advierte que el notificador acudió al domicilio señalado en autos para realizar la diligencia respectiva, es decir, al inmueble materia del arrendamiento (centro comercial) y, al solicitar la presencia de la demandada, ahora quejosa, la persona que lo atendió, en uno de los locales comerciales, que es el de un gimnasio con el nombre visible de ***** fue atendido por una mujer, quien refirió llamarse ***** y señaló que a la empresa buscada ***** , Sociedad Anónima de Capital Variable, se le paga la renta del local 6-A siendo el del gimnasio y lo cobra una mujer de nombre ***** , pero que no se encuentra; asimismo, le manifestó que en área de estacionamiento se encuentra un señor mayor de edad de nombre ***** , quien es el vigilante, y es con quien se puede dirigir porque él recibe la documentación como el cobro de los servicios de energía eléctrica, agua y otros. Enseguida al dirigirse por las*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

escaleras que dan acceso a la planta baja, encontró en un muro con una puerta de cancelería de aluminio, lugar que está habilitado como una bodega, del cual salió una persona quien refirió llamarse ***** y ser el vigilante de la plaza comercial, quien le manifestó que la empresa que busca es la que cobra las rentas de los locales, y es atendida por ***** y/o ***** , pero que no se encontraban y que él lo podía atender.

Por tanto, dejó citatorio dentro de las horas hábiles del día dos de septiembre de dos mil veintiuno, para que la demandada lo esperara a fin de atender con ella personalmente la diligencia, bajo el apercibimiento que de no hacerlo, se haría conforme a la ley de la materia.

Luego, el actuario se constituyó, dentro de las horas hábiles del día siguiente dos de septiembre de dos mil veintiuno, en el domicilio señalado, es decir, en el inmueble materia del arrendamiento, que resulta ser una plaza comercial que tiene varios locales, con plantas baja y superior, entre los cuales encontró un gimnasio de bicicletas, en el que en su interior localizó a una mujer de la cual describió sus señas particulares y refirió llamarse ***** , quien no quiso identificarse y dijo laborar en ese local que se llama ***** o Ciclismo Interior Urbano, Sociedad Anónima de Capital Variable, que es el local 6-A , ubicado en Avenida ***** 116, del fraccionamiento ***** . Enseguida, el diligenciario preguntó a dicha persona por el vigilante ***** , a lo que le manifestó que salió a un mandado, por tanto, el actuario practicó la diligencia con esa persona que se encontraba en el lugar.

De lo anterior, se advierte que el diligenciario no cumplió con los requerimientos que exige el artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles, pues llevó a cabo el emplazamiento con una persona que no tiene el carácter de familia de la demandada, tampoco es doméstica ni portera de la persona interesada.

En efecto, a fin de llevar a cabo la diligencia de requerimiento y emplazamiento a que se refiere el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, la regla general es que se entienda con el demandado; sin embargo, en su defecto, es decir, cuando no se encuentre al directamente interesado, el precepto legal 547 del código adjetivo civil autoriza que la diligencia se practique con cualquier persona de la familia, doméstico o portero del demandado; no así, si se

trata de los empleados o dependientes del propietario del bien arrendado.

*Bajo ese contexto, si en la especie, el actuario judicial practicó la diligencia con la persona que localizó en el interior de uno de los locales comerciales, es decir, el local 6-A, relativo a un negocio de gimnasio de bicicletas, quien dijo llamarse ***** y laborar en el indicado local que se llama ***** o ***** , Sociedad Anónima de Capital Variable, el emplazamiento deviene ilegal, porque esa persona no tiene relación alguna con la demandada, dado que no se trata de un familiar, doméstica o portera de la persona interesada.*

En consecuencia, resulta evidente que de ninguna manera puede considerarse apegada a derecho la referida diligencia de emplazamiento practicada, ya que al realizarla si no se encuentra a la parte demandada, el notificador tiene la obligación de practicar la diligencia con cualquier persona de la familia, doméstico o portero; así, ante la falta de la persona interesada, debe verificarse que las personas con las cuales se entenderá la diligencia, se trate de cualquier persona de la familia, doméstico o portero; por consiguiente, dado que en el caso el notificador llevó a cabo la diligencia de emplazamiento con una persona que dijo laborar en un local comercial, que forma parte de la finca arrendada, de quien se advierte que no tiene el carácter de persona de la familia, doméstico o portero de la demandada, se considera que el notificador de modo ilegal actuó e incumplió con las formalidades legales que exige el código adjetivo civil para el Estado de Tamaulipas, en su artículo 547.

*No es óbice a lo anterior, que el actuario al final del acta de emplazamiento hiciera constar que también fijó cédula de notificación, a un lado, del local donde llevó a cabo el emplazamiento, en la bodega, lugar en el que el vigilante ***** , vigilante de esa plaza, que en esa área (bodega) le dejan diversos recibos de cobros de servicios, como luz, agua potable y diversos cobros. Se afirma lo anterior, porque si bien el precepto legal autoriza dejar un instructivo fijado en la puerta, también lo es que ello sólo es procedente para el caso de encontrar cerrado el local, en donde la diligencia debe entenderse con un agente de la policía de planta del lugar o con vecinos. Y en el caso, el actuario no entendió la diligencia con el vigilante o policía del lugar ni con un vecino, sino más bien con la empleada de un local comercial, que forma parte de la finca arrendada.*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

Por otra parte, debe señalarse que la violación procesal advertida cumple con los requisitos para su estudio, señalados en el artículo 171 de la Ley de Amparo, toda vez que la referida violación procesal fue impugnada durante la tramitación del juicio, mediante el recurso o medio de defensa, señalado por la ley, en el caso, a través del incidente de nulidad de actuaciones por defecto en el emplazamiento y mediante el recurso de apelación, previstos en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; además, la violación trascendió al resultado del fallo, dado que a la parte quejosa se le afectó el derecho de audiencia, previsto en el artículo 17 Constitucional, al haber sido emplazada en forma distinta de la prevenida por la ley.

7. Efectos de la sentencia

Decisión

Ante lo fundado del concepto de violación en estudio, lo que procede es conceder el amparo a la quejosa, a efecto de que la autoridad responsable:

- 1. Deje insubsistente la sentencia reclamada.*
- 2. Dicte otra en la que, siguiendo los lineamientos de esta ejecutoria, en suplencia de la queja deficiente, declare fundados los agravios atinentes al ilegal emplazamiento de la parte demandada y, con base en ello, ordene reponer el procedimiento de primera instancia, para que el Juez primigenio realice lo siguiente:

 - a) Deje sin efectos todo lo actuado a partir de la diligencia de emplazamiento practicada el uno y dos de septiembre de dos mil veintiuno.*
 - b) Ordenar al actuario la práctica de emplazamiento a la parte demandada, en términos del artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.*
 - c) Una vez hecho lo anterior, que continúe el procedimiento del juicio de desahucio como corresponda.**
- 3. En relación a los diversos agravios propuestos por la parte actora, resuelva lo que en derecho corresponda.”*

----- **SEGUNDO.-** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo, esta Sala, en acatamiento a los razonamientos transcritos en el considerando anterior, deja insubsistente la resolución número 478 (CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO)

emitida en los autos del presente toca con fecha quince de diciembre de dos mil veintidós y, en su lugar, procede a dictar este nuevo fallo siguiendo los lineamientos de la ejecutoria que se cumplimenta, a saber: *“1. Deje insubsistente la sentencia reclamada. 2. Dicte otra en la que, siguiendo los lineamientos de esta ejecutoria, en suplencia de la queja deficiente, declare fundados los agravios atinentes al ilegal emplazamiento de la parte demandada y, con base en ello, ordene reponer el procedimiento de primera instancia, para que el Juez primigenio realice lo siguiente: a) Deje sin efectos todo lo actuado a partir de la diligencia de emplazamiento practicada el uno y dos de septiembre de dos mil veintiuno. b) Ordenar al actuario la práctica de emplazamiento a la parte demandada, en términos del artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas. c) Una vez hecho lo anterior, que continúe el procedimiento del juicio de desahucio como corresponda. 3. En relación a los diversos agravios propuestos por la parte actora, resuelva lo que en derecho corresponda.”*-----

-----**TERCERO.-** 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

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 Licenciado *****
Apoderado de *****S.A. DE C.V., consisten en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe:-----

“A G R A V I O S:

PRIMERO.- *La sentencia recurrida, agravio a mi representada*

****** al contravenir con lo dispuesto en los Artículos 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, así como lo estableció en los Artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo anterior se afirma pues el resolutor de la primera instancia, en forma infundada, ilegal y sin ningún tipo de sustento al resolver el presente sumario, en la Sentencia impugnada, literalmente expone (se transcribe).*

REITERO Y REAFIRMO, LA PARTE DEMANDADA, NO JUSTIFICO EN FORMA ALGUNA EL ENCONTRARSE EN LOS

SUPUESTOS DE SUSPENSIÓN POR LA CONTINGENCIA SANITARIA DE COVID-19, PUES NO JUSTIFICO DE FORMA ALGUNA QUE EL INMUEBLE ARRENDADO Y LOS LOCALES QUE LO INTEGRAN SE DESTINARAN A GIROS O FINES NO ESENCIALES.

Contrario a lo resuelto por el Juzgador de Primera Instancia, de señalarse que, si bien es cierto, es un hecho conocido las implicaciones generadas por las acciones extraordinarias adoptadas en nuestro país y en el resto del mundo, con la finalidad de mitigar la dispersión y trasmisión del COVID 19 en la comunidad, para disminuir la carga de enfermedad, sus complicaciones y la muerte de la población; estableciéndose entre otras medidas, la jornada nacional de sana distancia y la suspensión de actividades no esenciales a partir del treinta de marzo y hasta el treinta de junio de dos mil veinte, continuando con actividades referidas como esenciales, de conformidad con el acuerdo publicado el veinticuatro de marzo de dos mil veinte en el Diario Oficial de la Federación, en el que se determinó que en el sector privado, continuarán laborando las empresas, negocios establecimientos mercantiles y todos aquellos que resulten necesarios para hacer frente a la contingencia, señalándose de manera enunciativa, hospitales, clínicas, farmacias, laboratorios, servicios médicos, financieros, telecomunicaciones y medios de información, servicios hoteleros y de restaurantes, gasolineras, mercados, supermercados, misceláneas, servicios de transportes y distribución de gas, siempre y cuando no correspondan a espacios cerrados con aglomeraciones.

Permitiéndose la reanudación de las actividades consideradas como no esenciales con un aforo máximo del treinta por ciento de su capacidad a partir del mes de julio del dos mil veinte.

Por lo que hace al arrendamiento que nos ocupa, se advierte que, el uso del bien inmueble arrendado lo fue como LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y/O CONSULTORIOS, de conformidad con el contrato base de la acción, ahora bien de conformidad con el acuerdo publicado el veinticuatro de marzo de dos mil veinte en el Diario Oficial de la Federación, se encuentra, dentro



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

de las actividades referidas como esenciales del sector privado, la cuales continuaron laborando al tratarse de empresas, negocios, establecimientos mercantiles y todos aquellos que resulten necesarios para hacer frente a la contingencia, señalándose de manera enunciativa, hospitales, clínicas, farmacias, laboratorios, servicios médicos, financieros, telecomunicaciones y medios de información, servicios hoteleros y de restaurantes, gasolineras, mercados, supermercados, misceláneas, servicios de transportes y distribución de gas, siempre y cuando no correspondan a espacios cerrados con aglomeraciones.

*De todo lo aquí expuesto, no se advierte de manera alguna que la parte demandada haya quedado integrada al sector privado que involucrara la concentración física, tránsito o desplazamiento de personas y que por ello le resultara aplicable suspensión de actividades decretada, **TAMPOCO LA DEMANDADA, ACREDITO, CON NINGUNA PRUEBA, QUE EL INMUEBLE EN CUESTIÓN FUERA UTILIZANDO O DESTINADO, PARA ACTIVIDADES NO ESENCIALES.***

INSISTO, LA DEMANDADA NO ACREDITÓ ESTAR EN LOS SUPUESTOS DE SUSPENSIÓN, ESTO ES, QUE SE TRATARÁ DE UN INMUEBLE CON ESPACIOS CERRADOS Y CON AGLOMERACIONES, O QUE EXISTIERA DISPOSICIÓN ESPECÍFICA DE AUTORIDAD SOBRE EL LUGAR EN QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO.

*Por ello, es ilógico que el Juzgador condone las rentas y reduzca “prudencialmente” las pensiones rentísticas, sin que ***** justificara la causa de suspensión del pago de rentas, ni la reducción de las mismas; de conformidad con lo establecido en el Código Civil del Estado de Tamaulipas, que determina que el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes mientras, ya que nuestra codificación civil estatal, establece que el contrato no sólo obliga a los contratantes al cumplimiento de lo expresamente pactado en él sino también a las consecuencias que deriven de éste, conforme a la buena fe, al uso o a la ley.*

*Es de indicarse que, de acuerdo al contenido del Código Civil para Estado de Tamaulipas, que complementa el sistema de eficacia de los contratos a partir de su perfeccionamiento no adopta la teoría de la imprevisión o cláusula rebus sic stantibus derivada de los acontecimientos imprevistos que pudieran modificar las condiciones originales en que se estableció un contrato sino, en todo caso, el sistema seguido en el Código Civil referido adopta en forma genérica la tesis *pacta sunt servanda*, **LO QUE SIGNIFICA QUE DEBE ESTARSE A LO PACTADO ENTRE LAS PARTES, ES DECIR, QUE LOS CONTRATOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ,ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA, SIN QUE CORRESPONDA AL JUZGADOR MODIFICAR LAS CONDICIONES DE LOS CONTRATOS, EN LOS TÉRMINOS TAL Y COMO INFUNDADA E INJUSTIFICADAMENTE RESUELVE EN LA SENTENCIA IMPUGNADA.***

Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el criterio jurisprudencial cuyos datos de registro, rubro y contenido son del tenor siguiente:

Registro digital: 186972

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.8o.C. J/14

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Mayo de 2002, página 951

Tipo: Jurisprudencia

CONTRATOS. LOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA. (SE TRANSCRIBE).



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

*Siguiendo con el análisis del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, se precisa que, en atención al sistema rígido de los contratos, acorde con el principio relativo a los efectos de la declaración de voluntad, dispone que aquéllos obligan a las partes al exacto cumplimiento de las prestaciones expresamente pactadas, y además, a las consecuencias que de los mismos se deriven, según su naturaleza, conforme a la buena fe, al uso o a la ley, por lo que no deja lugar a su interpretación a fin de aplicar la teoría de la imprevisión en razón de esa buena fe, que obviamente constituye un principio general de derecho, pues precisamente, con base en ella, el obligado debe conducirse como persona consciente de su responsabilidad en el cumplimiento cabal de sus obligaciones, cualquiera que resulte la magnitud de su contenido, aun cuando sobrevengan acontecimientos que no se previeron o no pudieron preverse y que la modifiquen, sin que ello impida, por otra parte, que de existir causas imprevisibles que alteren fundamentalmente la economía de un determinado grupo social, no apreciado por las partes, se modifiquen las condiciones de los contratos relativos, mediante disposiciones de carácter general, cuestión que en la especie no aconteció, de conformidad con el acuerdo emitido por la Secretaría de Salud, **PUES DE SU CONTENIDO Y DE LAS PRUEBAS Y CONSTANCIAS QUE OBRAN EN AUTOS, NO SE ADVIERTE QUE LA DEMANDADA SE ENCONTRARA OBLIGADA A SUSPENDER LAS ACTIVIDADES DENTRO DEL INMUEBLE ARRENDADO**; por lo que no resulta procedente bajo los argumentos que expone la el resolutor, condonar rentas y “prudencialmente” reducir pensiones rentísticas.*

En el caso que nos ocupa, NO se acreditó de forma alguna, que las medidas adoptadas con motivo de la pandemia por COVID 19, de manera alguna impidieron el uso total de la cosa arrendada, o en su caso, se impidió en parte el uso de la cosa, para estimar que no se causará renta mientras dure el impedimento, en el primer supuesto, o que se reduzca parcialmente la renta en el segundo caso, como lo pretende establecer el Juez de Primera Instancia.

POR LO ANTERIOR, NO RESULTAN APLICABLES AL CASO LOS ARGUMENTOS Y CONSIDERACIONES EXPUESTOS EN LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA PARA CONDONAR RENTAS Y “PRUDENCIALMENTE” REDUCIR LAS PENSIONES RENTÍSTICAS.

Resultan aplicables al caso, el contenido de los criterios jurisprudenciales que se citan a continuación:

Registro digital: 2020827

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.371 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 71, Octubre de 2019, Tomo IV, página 3466

Tipo: Aislada

ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LA ACCIÓN DE RESCISIÓN PROCEDE SIN RESPONSABILIDAD PARA NINGUNA DE LAS PARTES CUANDO LA COSA ARRENDADA SE VE AFECTADA POR UN HECHO FORTUITO O CAUSA DE FUERZA MAYOR. (SE TRANSCRIBE).

Registro digital: 186351

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.362 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Agosto de 2002, página 1244

Tipo: Aislada

ARRENDAMIENTO. LA CLAUSURA DEL BIEN ARRENDADO NO CONSTITUYE CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, QUE RELEVE AL ARRENDATARIO DEL PAGO DE LAS RENTAS, CUANDO ÉSTE PUDO EVITARLA. (SE TRANSCRIBE)

Registro digital: 240108

Instancia: Tercera Sala

Séptima Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 193-198, Cuarta Parte, página 35

Tipo: Aislada



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

CONTRATOS. INAPLICABILIDAD DE LA TEORIA DE LA IMPREVISION. (SE TRANSCRIBE)

DE LAS CONSTANCIAS QUE INTEGRAN EL SUMARIO A ESTUDIO, ES EVIDENTE, QUE LA ARRENDATARIA DEMANDADA INCUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES DE PAGO ASUMIDAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BASE DE LA ACCIÓN Y NO JUSTIFICO CON PRUEBA ALGUNA, QUE SE VIERA IMPOSIBILITADA PARA UTILIZAR EL INMUEBLE ARRENDADO, EN CONSECUENCIA, ES ABSURDO QUE EL RESOLUTOR PRIMARIO, CONDONE RENTAS Y “PRUDENCIALMENTE” REDUZCA LAS PENSIONES RENTÍSTICAS PACTADAS, POR ENDE, RESULTA PROCEDENTE EL PRESENTE RECURSO DE APELACIÓN.

*Contrario a lo sostenido por el Juez de Primera Instancia, ***** NO demostró con prueba alguna que se limitara el uso del inmueble arrendado, NO demostró que se dedicara a actividades NO esenciales, y NO demostró haber cumplido con las obligaciones contractuales pactadas Invariablemente, resultan inaplicables los preceptos legales en los que el Juez de Primera Instancia, sustenta sus argumentos y consideraciones, lo anterior, por los motivos expuestos en el presente recurso.*

SEGUNDO.- *La sentencia recurrida, causa agravio a mi representada, ***** al contravenir con lo dispuesto en los Artículos 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, así como lo establecido en los Artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo anterior se afirma, pues el resolutor de primera instancia, en forma infundada, ilegal y sin ningún tipo de sustento al resolver el presente sumario, en la Sentencia impugnada, literalmente expone: (SE TRANSCRIBE).*

TAL DETERMINACIÓN, ES ILEGAL Y CONTRARIA A LO DEMANDADO POR MI PODERDANTE, PUES EN LA PROMOCIÓN INICIAL QUE DIERA ORIGEN AL PRESENTE

JUICIO, MI REPRESENTADA, RECLAMO LO SIGUIENTE: (SE TRANSCRIBE).

ES CLARO, QUE NO FUE ENTREGADO A MI REPRESENTADA, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE ARRENDADO, CONTRARIO A LO RESUELTO EN LA SENTENCIA COMBATIDA, EN EL CASO CONCRETO, DEBIÓ DE ORDENARSE LA DESOCUPACIÓN DE LOS LOCALES FALTANTES.

AUNADO A LO ANTERIOR, LA ENTREGA DEL INMUEBLE FUE REALIZADA FUERA DEL TERMINO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 543, 544, 545 Y DEMAS RELATIVOS Y APLICABLES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, POR ENDE, PROCEDE EL LANZAMIENTO DEMANDADO POR MI REPRESENTADA.

SE DEJA EN CLARO, QUE AL RECIBIR PARCIALMENTE EL INMUEBLE ARRENDADO, MI PODERDANTE MANIFESTÓ LO SIGUIENTE: (SE TRANSCRIBE).

POR TODO LO ANTERIOR, RESULTA ILEGAL LO RESUELTO POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA EN LA SENTENCIA COMBATIDA, PUES NO SE ENTREGO EN FORMA COMPLETA A MI REPRESENTADA EL INMUEBLE ARRENDADO, POR ENDE, SE DEBE DE ORDENAR LA DESOCUPACIÓN DE LOS LOCALES FALTANTES, POR ASÍ CORRESPONDER A LA ACCIÓN INTENTADA POR *** (SE TRANSCRIBE).**

TERCERO.- La sentencia recurrida, causa agravio a mi representada, al contravenir con lo dispuesto en los Artículos 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, preceptos legales que literalmente establecen: (SE TRANSCRIBE).

En el presente caso, el Juez A quo, emite la Resolución Combatida, SIN HACER UN ESTUDIO INTEGRO DE LO PLANTEADO, Y LO QUE RESUELVE Y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

ESTUDIA NO ES CONGRUENTE CON LO PLANTEADO POR LAS PARTES, OMITIENDO RESOLVER CONFORME AL DERECHO ALEGADO, Y TODOS LOS PUNTOS QUE FUERON OBJETO DEL LITIGIO, VIOLANDO ASÍ EN EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD, el primero de estos, porque lo resuelto no es congruente con lo alegado, y el segundo, porque al no pronunciarse sobre lo discutido, deja exhaustivamente de analizar el derecho alegado y los puntos materia del debate, dejando de manifestarse así sobre la procedencia o improcedencia de los argumentos, lo que desde luego genera una violación, conforme las siguientes ejecutorias:

PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL.- (SE TRANSCRIBE)

Respecto de la anterior omisión, es preciso señalar que el propio artículo 17 constitucional, en su párrafo segundo, entre otras cuestiones, establece el principio de exhaustividad que debe contener toda resolución, pues al efecto dispone:

Art.- 17 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. (SE TRANSCRIBE)

Ahora bien, por su parte el Artículo 113 del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas, claramente dispone lo siguiente: **ARTICULO 113 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.- (SE TRANSCRIBE)**

En la primera de dichas disposiciones legales, se consagra, de manera explícita, el principio de exhaustividad, pues se señala que toda persona tiene derecho a que se le administre justicia, entre otras, de manera "completa"; y, en la segunda, la existencia de dos principios fundamentales o requisitos de fondo que deben observarse en el dictado del laudo: el de congruencia y el de exhaustividad. El primero es explícito, y el segundo se halla implícito en la propia disposición legal.

EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA, EN SU ESENCIA, ESTÁ REFERIDO A QUE LA

SENTENCIA DEBE SER CONGRUENTE NO SÓLO CONSIGO MISMA, SINO TAMBIÉN CON LA LITIS TAL Y COMO HAYA QUEDADO ESTABLECIDA EN LA ETAPA OPORTUNA; de ahí que se hable, por un lado, de congruencia interna, entendida como aquella característica de que la sentencia no contenga resoluciones o afirmaciones que se contradigan entre sí; y, por otro, de congruencia externa, que en sí atañe a la concordancia que debe haber con la demanda y contestación formuladas por las partes, esto es, que la sentencia no distorsione o altere lo pedido o lo alegado en defensa, sino que sólo se ocupe de las pretensiones de las partes y de éstas, sin introducir alguna que no se hubiera reclamado, ni de condenar o de absolver a alguien que no fue parte en el juicio.

Mientras el principio de exhaustividad ESTÁ RELACIONADO CON EL EXAMEN QUE DEBE EFECTUAR LA AUTORIDAD, RESPECTO DE TODAS LAS CUESTIONES O PUNTOS LITIGIOSOS, SIN OMITIR ALGUNO, ES DECIR, DICHO PRINCIPIO IMPLICA LA OBLIGACIÓN DEL JUZGADOR DE DECIDIR LAS CONTROVERSIAS QUE SE SOMETAN A SU CONOCIMIENTO, TOMANDO EN CUENTA LOS ARGUMENTOS ADUCIDOS TANTO EN LA DEMANDA COMO EN LA CONTESTACIÓN, Y LAS DEMÁS PRETENSIONES DEDUCIDAS OPORTUNAMENTE EN EL JUICIO, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo, sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate.

Así las cosas, cuando la autoridad dicta sentencia interlocutoria, sin resolver sobre algún punto litigioso, viola el principio de exhaustividad, mismo que obliga a la autoridad a resolver respecto de todas las cuestiones o puntos litigiosos, que le sean puestos a su consideración, y si además distorsiona o alterar la litis, viola el de congruencia, el de exhaustividad porque el Juzgador omite el examinar y pronunciarse en la presente controversia, que oportunamente se le planteó, lo que permite, entonces, hablar de una resolución propiamente incompleta, falta de exhaustividad, y el de congruencia porque lo resuelto nada tiene que ver con lo alegado, criterio que sustento con las siguientes ejecutorias:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

CONGRUENCIA, SI EL JUZGADOR NO ANALIZA TODAS LAS CUESTIONES PLANTEADAS EN LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN, LA RESOLUCIÓN QUE SE PRONUNCIE CARECE DE.- (SE TRANSCRIBE).

SENTENCIAS, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA DE LAS.- (SE TRANSCRIBE)

EN LA SENTENCIA AQUÍ RECURRIDA, EN NINGÚN MOMENTO, EL JUEZ A QUO, DIO RESPUESTA EN FORMA INTEGRAL, EXHAUSTIVA Y COMPLETA A TODOS Y CADA UNO DE LOS ARGUMENTOS QUE SE HICIERON VALER POR MI MANDANTE, lo que se traduce en falta de fundamentación y motivación, haciendo incidencia a la violación del principio de exhaustividad, lo que deja a mi representada, en un evidente estado de indefensión, en virtud de que NO SE PUEDE CONSIDERAR UNA RESOLUCIÓN DEBIDAMENTE FUNDADA Y MOTIVADA CUANDO NO SE HACE UNA RELACIÓN DE RAZONAMIENTOS Y AFIRMACIONES Y SIN INDICAR DE MANERA ALGUNA LA PROCEDENCIA O NO DE LOS ARGUMENTOS QUE FORMAN LA LITIS EN EL PROCESO JUDICIAL.

RESULTANDO ILÓGICO, QUE SIN HABER ACREDITADO NINGUNA EXCEPCIÓN Y DEFENSA, SE CONDONEN RENTAS A LA DEMANDADA Y “PRUDENCIALMENTE” SE REDUZCAN LAS PENSIONES ACORDADAS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BASE DE LA ACCIÓN.

AUNADO A LO ANTERIOR, LA RESOLUCIÓN COMBATIDA, NO RESULTA CONGRUENTE CON LO DEMANDADO, POR MI MANDANTE, PUES NO SE ENTREGO A MI REPRESENTADA, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE ARRENDADO, POR LO QUE DEBEN SEGUIRSE GENERANDO PENSIONES RENTÍSTICAS Y DEBE EN CONSECUENCIA, ORDENAR LA DESOCUPACIÓN DE LOS LOCALES QUE SIGUEN SIENDO OCUPADOS.

CUARTO.- La sentencia recurrida, causa agravio a mi representada, al contravenir con lo dispuesto en los Artículos 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, al infundadamente exponer lo siguiente: **II. DOCUMENTALES PRIVADAS.** Consistentes en (126) documentos privados consistentes en tickets y depósitos electrónicos bancarios.- Visibles a fojas 202 a 335.- Documental a la que no obstante haberse exhibido en copia simple, se concede valor probatorio bajo el principio de buena fe procesal, considerándose como indicio para tener por acreditado lo vertido de la misma... **12. ELEMENTOS APORTADOS POR LA CIENCIA,** consistente en los correos electrónicos de fecha 03 de Junio del 2014, los cuales fueron enviados por el C. LICENCIADO *****mediante su cuenta de correo ***@empresasesper.com, a la C. ***** (apoderada de mi representa *****) al correo electrónico *****1@prodigy.net.mx; y **14. ELEMENTOS APORTADOS POR LA CIENCIA,** consistente en el correo electrónico de fecha 08 de Marzo del 2017, que fue enviado por la C. ***** mediante su cuenta de correo *****@empresasesper.com a la C. ***** (apoderada de mi representada *****) al correo electrónico *****1@prodigy.net.mx.- Probanza desahogada mediante diligencia efectuada el DIECIOCHO DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDÓS, en los siguientes términos....Prueba a la que se concede valor probatorio de conformidad con el artículo 410 del Código de Comercio, con lo que se acredita la existencia de los correos de fecha tres de Junio de dos mil catorce, y ocho de Marzo de dos mil diecisiete, desprendiéndose de éste último el costo de renta de un local por la cantidad de \$12,000.00 (doce mil pesos 00/100 m.n.), y por treinta y cinco locales la cantidad de \$240,000.00 (doscientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.) dado que a la arrendadora corresponde la cantidad de 57.15% de la renta total de los locales, y los cuales fueron recibidos al correo electrónico señalado en la clausula segunda del contrato de arrendamiento.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

ES ILEGAL E INCORRECTA LA VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS QUE REALIZA EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA COMO ENSEGUIDA SE PRECISA:

1.- La demandada, *****
 NO justifica de forma alguna los supuestos pagos y/o transferencias que menciona, solamente exhibe impresiones simples, sin que las mismas, estén inmaculadas con otro medio de prueba que complemente las mismas, como lo son INFORMES A INSTITUCIONES BANCARIAS, o la impresión del comprobante de validación de transferencias que emite el BANCO DE MÉXICO, es absurdo que al resolver el Juez de Primera Instancia, literalmente exponga: Documental a la que no obstante haberse exhibido en copia simple, se concede valor probatorio bajo el principio de buena fe procesal, considerándose como indicio para tener por acreditado lo vertido de la misma

Por lo anterior, dichas SIMPLES IMPRESIONES, SON CARENTES DE TODO VALOR PROBATORIO y NO DEMUESTRAN DE FORMA ALGUNA LO PRETENDIDO POR LA PARTE DEMANDADA, SIENDO ILÓGICO QUE POR EL PRINCIPIO DE "BUENA FE" EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA, PRETENDA CONCEDERLES VALOR DEMOSTRATIVO.

2.- Ahora, respecto de 12. ELEMENTOS APORTADOS POR LA CIENCIA, consistente en los correos electrónicos de fecha 03 de Junio del 2014, los cuales fueron enviados por el C. LICENCIADO *****mediante su cuenta de correo ***@empresasesper.com, a la C. ***** (apoderada de mi representa *****) al correo electrónico *****1@prodigy.net.mx; y 14. ELEMENTOS APORTADOS POR LA CIENCIA, consistente en el correo electrónico de fecha 08 de Marzo del 2017, que fue enviado por la C. ***** mediante su cuenta de correo *****@empresasesper.com a la C. *****apoderada de mi representada *****) al correo electrónico *****1@prodigy.net.mx.- Probanza desahogada mediante diligencia efectuada el DIECIOCHO DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDÓS, en

los siguientes términos....Prueba a la que se concede valor probatorio de conformidad con el artículo 410 del Código de Comercio, con lo que se acredita la existencia de los correos de fecha tres de Junio de dos mil catorce, y ocho de Marzo de dos mil diecisiete, desprendiéndose de éste último el costo de renta de un local por la cantidad de \$12,000.00 (doce mil pesos 00/100 m.n.), y por treinta y cinco locales la cantidad de \$240,000.00 (doscientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.) dado que a la arrendadora corresponde la cantidad de 57.15% de la renta total de los locales, y los cuales fueron recibidos al correo electrónico señalado en la clausula segunda del contrato de arrendamiento., **RESULTA INADECUADA E INFUNDADA LA VALORACIÓN DE ESTA PRUEBA QUE REALIZA EL RESOLUTOR DE PRIMERA INSTANCIA,**

EN EL DESAHOGO DE LA PRUEBA EN FECHA 18 DE MAYO DE 2022, SE PUEDE APRECIAR LO SIGUIENTE: “...DESPLIEGA DICHA COMPUTADORA SE OBTIENE QUE EXISTE UN ÍCONO CON NOMBRE “MICROSOFT OUTLOOK 2010”, QUE HACIENDO CLICK DERECHO SOBRE EL MISMO PUEDE FÁCILMENTE CONOCERSE QUE NO SE TRATA DE UNA CARPETA DE ALMACENAMIENTO, PUESTO QUE NO APARECEN REGISTROS DE DETERMINADO NÚMERO DE ARCHIVOS QUE ESTUVIESEN EN SU CASO ALMACENADOS EN UNA CARPETA, SINO QUE SE TRATA DE UN ACCESO DIRECTO...”

Tales argumentos son contrarios a la naturaleza jurídica de la prueba ofertada por la demandada ***** pues sólo un perito en informática, sistemas y redes puede determinar la naturaleza, origen y contenido de un archivo informático/digital y puede además encontrar evidencia informática de respecto de los archivos electrónicos en un ordenador personal, el Juzgador, NO puede realizar tales aseveraciones, pues para ello, se requiere de un conocimiento especializado, que solamente puede provenir de un experto en informática, sistemas y redes.

En el caso, para demostrar sus aseveraciones, debió la demandada ofrecer una prueba idónea como es la pericial en informática, dado que al ser correos y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

*mensajes transmitidos de manera electrónica, es a través del análisis del sistema y de las redes, del que se puede desprender si son reales o no los supuestos correos electrónicos y archivos. Insisto, para demostrar que son atribuibles a mi representada ******, los supuestos mensajes de correo, la prueba idónea para ello, es la pericial correspondiente, en informática, sistemas y redes, esto con la finalidad de posibilitar al juzgador aproximarse al conocimiento o interpretación de la distinta información y datos que aparecen en los sistemas a fin de identificar el protocolo o seguimiento utilizado por el que se evidencie que mi mandante elaboro o participo en la emisión de dichos mensajes de datos; luego, si en el caso, la parte demandada fue omisa en demostrar a través de probanza idónea, como es el caso de la PERICIAL EN INFORMÁTICA, SISTEMAS Y REDES, carece de todo valor probatorio las impresiones emitidas.

ES IMPORTANTE DESTACAR QUE NINGUNO DE LOS SUPUESTOS CORREOS ELECTRÓNICOS, CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN LA NOM-151 AUNADO A LO ANTERIOR, NO SE CUMPLEN LOS REQUISITOS MÍNIMOS ESTABLECIDOS EN LA FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA, LA CUAL REGULA LA USO DE FIRMAS ELECTRÓNICAS Y HOMOLOGADAS, RESPECTA DE LA PRIMERA LEY MEXICANA REFERIDA ANTERIORMENTE, LA MISMA REFIERE LOS REQUISITOS A OBSERVAR PARA LA CONSERVACIÓN DE DATOS, Y ARCHIVOS ELECTRÓNICOS, NO EXISTE TAMPOCO, MEDIO DE PRUEBA ALGUNO QUE VALIDE, ACREDITE Y CERTIFIQUE LA IDENTIDAD DE LOS SUPUESTOS REMITENTES, PUES, ES LA PROPIA APODERADA LEGAL DE LA DEMANDADA, QUIEN MANIPULA SU PROPIO EQUIPO, SIN QUE EXISTA, CONSTANCIA ALGUNA DE QUE DICHA PERSONA, CUENTE CON LAS CERTIFICACIONES CORRESPONDIENTES O JUSTIFIQUE SER PERITO EN INFORMÁTICA, SISTEMAS Y REDES

REITERO Y REAFIRMO, POR CUANTO HACE A LAS DOCUMENTALES IDENTIFICADAS COMO: 12.- ELEMENTOS APORTADOS DE LA

CIENCIA: Consistente en la impresión de mensaje enviado correo electrónico, en fecha tres de junio de dos mil catorce, en los términos que precisa, misma que se encuentra anexa al escrito de contestación de demanda, la cual obra a foja (197) ciento noventa y siete de los autos; la que se admite con citación de la parte contraria y que se tiene por desahogada por su propia y especial naturaleza; **13.- ELEMENTOS APORTADOS DE LA CIENCIA:** Consistente en la impresión de mensajes instantáneos enviados vía telefónica, mediante aplicación de comunicación en fecha uno de marzo... **14.- ELEMENTOS APORTADOS DE LA CIENCIA:** Consistente en la impresión de mensaje enviado correo electrónico, en fecha ocho de marzo de dos mil diecisiete, en los términos que precisa, misma que se encuentra anexa al escrito de contestación de demanda, la cual obra a fojas (200) doscientos y (201) doscientos uno de los autos; la que se admite con citación de la parte contraria y

LAS MISMAS CONTRARIO A LO EXPUESTO POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA, CARECEN DE VALOR DEMOSTRATIVO, PUES SU OFERENTE, DEBIÓ DE OFRECER LA PRUEBA PERICIAL EN INFORMÁTICA Y SISTEMAS COMPUTACIONALES PARA ACREDITAR LO QUE PRETENDE, SIENDO ABSURDO DE QUE SE PRETENDAN PERFECCIONAR DICHS DOCUMENTOS APÓCRIFOS, MEDIANTE LA COMPARECENCIA DE UNA APODERADA LEGAL DE LA DEMANDADA, Y UTILIZANDO SU MISMO EQUIPO DE COMPUTO, LO QUE PERMITE SUPONER QUE LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS, SE ENCUENTRAN ALTERADOS Y ADECUADOS A FIN DE BENEFICIAR A LA PERSONA MORAL DEMANDADA.

POR OTRA PARTE, DADA SU NATURALEZA Y LA FALTA DE FIRMA DE LA PERSONA A LA QUE SE LE IMPUTA UN CORREO ELECTRÓNICO, ELLO TRAE COMO CONSECUENCIA QUE NO SE TENGA LA CERTEZA DE QUE AQUEL A QUIEN SE ATRIBUYE SU ENVÍO A TRAVÉS DE LA RED SEA QUIEN EFECTIVAMENTE LO EMITIÓ Y DIRIGIÓ AL OFERENTE, POR LO QUE SI ES OBJETADO NO PUEDE PERFECCIONARSE. De lo



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

que se sigue que ese medio de prueba por sí solo carece de valor probatorio ante la imposibilidad de su perfeccionamiento.

*Siendo aplicable el siguiente criterio jurisprudencial: Registro digital: 181356 -- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Laboral Tesis: I.7o.T.79 L Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Junio de 2004, página 1425 Tipo: Aislada **CORREO ELECTRÓNICO TRANSMITIDO POR INTERNET, OFRECIDO COMO PRUEBA EN EL JUICIO LABORAL. VALOR PROBATORIO. (SE TRANSCRIBE).***

Reafirmo, Estas simples impresiones, carecen sin duda de todo valor probatorio por no estar ofrecidas conforme a derecho, y no ser el medio idóneo para acreditar lo que la parte oferente pretende, y ser falsos en cuanto autenticidad de contenido, firma, literalidad, sellos, logotipos, alcance y valor probatorio ya que se trata de documentos elaborados unilateralmente por la demandada

Consecuentemente, las modificaciones o ajustes que refiere la parte actora, son inexistentes, siendo ilógico, que pretenda acreditar las mismas con impresiones sin ningún tipo de validación y/o certificación o firma electrónica certificada de correos electrónicos y cualquier otro documento simple y sin ninguna validez legal.

Reitero y reafirmo, tal y como lo establece la CLAUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BASE DE LA ACCIÓN, cualquier adición o modificación al contrato de referencia, debe de constar por escrito y será inexistente sin la firma de sus representantes legales.

*Por todo lo anterior, resultan falsas e inexistentes todas las supuestas modificaciones y/o ajustes que refiere ***** en su escrito de contestación.*

*Sustentan lo anterior, en vía de analogía, los siguientes criterios jurisprudenciales:
 Registro digital: 184513*

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.3o.C.52 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Abril de 2003, página 1068

Tipo: Aislada

CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO. SU CELEBRACIÓN Y MODIFICACIÓN POSTERIOR DEBEN SER POR ESCRITO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO, VIGENTE HASTA EL 21 DE JUNIO DE 2002). (SE TRANSCRIBE).

COMISION MERCANTIL, MODIFICACIONES AL CONTRATO DE. DEBEN CONSTAR POR ESCRITO. (SE TRANSCRIBE).

ARRENDAMIENTO, MODIFICACIONES DE LOS CONTRATOS DE. *La modificación, por las partes, de común acuerdo de una o varias cláusulas de un contrato de arrendamiento, debe hacerse en la misma forma que exige la ley para la validez o perfeccionamiento de dicho contrato, O SEA, QUE SÓLO POR ESCRITO PUEDEN LAS PARTES MUTAR VÁLIDAMENTE SUS OBLIGACIONES, Y SÓLO EN ESTA FORMA PUEDEN SURTIR EFECTO LAS MODIFICACIONES.*

Amparo civil directo 2672/54. Rangel Manuel. 24 de septiembre de 1954. Mayoría de tres votos. Disidente: García Rojas. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. El Ministro Hilario Medina no voto por las razones que constan en el acta del día.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 272753

Instancia: Tercera Sala

Sexta Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen VIII, Cuarta Parte, página 34

Tipo: Aislada

ARRENDAMIENTO, MODIFICACIONES AL CONTRATO DE. UN CONTRATO QUE DEBE ESTAR REDACTADO POR ESCRITO NO PUEDE SER MODIFICADO POR LA COSTUMBRE O PRÁCTICA QUE SIGAN LAS PARTES, SIN QUE



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

CONSTE LA VOLUNTAD DE ÉSTAS, TAMBIÉN POR ESCRITO, de acceder a tales modificaciones. Por tanto, establecido en un contrato de arrendamiento que las rentas debe pagarlas el inquilino en el domicilio del arrendatario el día primero de cada mes, por adelantado, tal cláusula no pudo ser modificada por la simple practica de las partes.

POR TODO LO ANTERIOR, ES ILEGAL E INCORRECTA LA VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS QUE REALIZA EL JUEZ AQUO, PUES CON LAS MISMAS, NO SE ACREDITA DE FORMA ALGUNA LO PRETENDIDO POR LA PARTE DEMANDADA Y NO SE JUSTIFICAN LAS SUPUESTAS MODIFICACIONES AL CONTRATO QUE REFIERE *** ..”**

-----Los conceptos de agravio expresados por *****
*****, Apoderado legal de *****
*****, se transcriben a continuación:-----

“PRIMER AGRAVIO

*1.-Con fecha 09 de agosto del 2021 el Licenciado *****en representación de la Sociedad Mercantil denominada *****
promovió un Juicio de Desahucio en contra de mi representada la persona moral *****
el cual fue radicado bajo el expediente Número ***** del índice del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira Tamaulipas.*

*Con fecha 02 de septiembre del mismo año 2021 se pretendió llevar a cabo el emplazamiento a mi representada, emplazamiento supuestamente realizado por conducto del C. LIC. *****
actuario Adscrito al Segundo Distrito Judicial con residencia en Ciudad Altamira Tamaulipas,
emplazamiento que es a todas luces ilegal y como consecuencia implica una violación Procesal que afecta su Derecho Sustantivo de Garantía de Audiencia y debida defensa, sin pasar por alto que el*

Emplazamiento es de Orden Publico y su estudio es de oficio, ya que el mismo fue realizado en un domicilio distinto al señalado por la parte actora en su demanda inicial aunado a que mi representada es una PERSONA MORAL TAL Y COMO HA QUEDADO ACREDITADO EN AUTOS y por tal motivo el citado emplazamiento debió efectuarse con el representante legal o apoderado Legal de dicha personal moral y en el domicilio social de la misma, domicilio que consta en el contrato de arrendamiento objeto del Juicio natural, de ahí que el citado emplazamiento viola lo establecido en el Artículo 67 en sus fracciones II y III del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.

2.- En virtud del ilegal emplazamiento de fecha 07 de septiembre del año 2021, en representación de la persona Moral *****
promoví INCIDENTE DE NULIDAD DE ACTUACIONES en contra del ilegal emplazamiento, mismo que fue admitido a trámite y el 13 de Octubre del año 2021 el Juez de Primera Instancia, dictó resolución en dicho incidente, **mediante el cual se declaró procedente el mismo, al efecto de que se repusiera el procedimiento y se llevara a cabo, conforme a la normatividad aplicable, el debido emplazamiento de mi representada. Cuestión de la mayor relevancia si se toma en consideración que, debido al ilegal emplazamiento, mi representada no contó con el tiempo suficiente para poder preparar y presentar una debida defensa en el procedimiento de origen, tal y como consta en autos del juicio natural.**

3.-En contra de dicha resolución el Licenciado *****representante de la Sociedad Mercantil denominada ***** S.A DE C.V., **interpuso recurso de apelación, de que tocó conocer a la Quinta Sala Unitaria Civil-Familiar, bajo el toca número 0003/2022, la cual, mediante sentencia de 17 de Enero del año en curso determino: (I) revocar la resolución dictada en primera Instancia, (II) declarar improcedente el incidente de nulidad de actuaciones promovido por la quejosa y, (III) ordenar que se levantara la suspensión del procedimiento a efecto de que se continuara con la integración del expediente y, en su momento, se dicte la resolución que en derecho corresponda.**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

En principio, resulta de suma importancia mencionar que, el acceso a la tutela judicial efectiva, constituye el único medio de defensa con el que los gobernados pueden garantizar que no se violen sus derechos por parte de las autoridades estatales.

Es por ello que en fechas recientes se llevó a cabo la modificación del artículo 17 constitucional, que precisamente contiene dicho principio, con la finalidad de imponer la obligación a los jueces y tribunales del país de buscar resolver los juicios de fondo sin poner trabas que resulten excesivas en perjuicio del acceso a la justicia para los gobernados.

*En ese sentido, resulta importante destacar que la resolución combatida, que determinó, en síntesis, **declarar infundado el incidente de nulidad de actuaciones que se interpuso en contra del ilegal emplazamiento llevado a cabo en contra de mi representada en el procedimiento de origen, viola en perjuicio de la parte quejosa, de manera irreparable, los derechos sustantivos de audiencia previa, legalidad y acceso a la tutela judicial efectiva.***

*Esto es así, porque al no haberse llevado a cabo, en el procedimiento de origen, el emplazamiento de la parte quejosa, con las formalidades de ley, en el domicilio señalado para dicho efecto y en presencia de su representante legal, **se violó en perjuicio de la parte quejosa, el derecho fundamental de audiencia previa.***

Como ese Honorable Tribunal conocerá ampliamente, el emplazamiento constituye la formalidad más esencial del procedimiento, pues es el único medio a través del cual se puede hacer del conocimiento de la parte correspondiente, que existe un procedimiento en su contra, con el fin de que, mediando el plazo correcto y suficiente de ley, ésta prueba preparar una debida defensa y allegarse de medios probatorios, con el fin de contestar lo que a su derecho convenga, ofrecer esas pruebas y formular alegatos.

Sirve de apoyo a lo anterior, por su contenido, la tesis de rubro y texto siguientes:

“EMPLAZAMIENTO, EFICACIA DEL.” (SE TRANSCRIBE).

No obstante lo anterior, en el procedimiento de origen, no se llevó a cabo el emplazamiento de la parte quejosa respetando dichas formalidades, pues no se llevó a cabo en el domicilio señalado para dicho efecto ni con el representante legal de la empresa Vicio del procedimiento tan trascendental que la parte quejosa no contó más que con un día para poder apersonarse al juicio de desahucio correspondiente.

De ahí que, en el incidente de nulidad de actuaciones, la autoridad del conocimiento del juicio de origen, haya determinado que efectivamente se emplazó ilegalmente a la parte quejosa y que, en consecuencia, haya determinado reponer el procedimiento a efecto de que se le emplazara debidamente.

Ello, pues solo de esta manera, mi representada podría contar con un plazo prudente para preparar debidamente su defensa y estuviera en posibilidad de ofrecer de las pruebas ambos derechos fundamentales de mi representada, reconocidos por el orden constitucional mexicano- que demostraran que no asiste razón a la parte contraria en sus pretensiones.

Sin embargo y en clara contravención a los derechos fundamentales y sustantivos de audiencia previa y acceso a la tutela judicial efectiva, en segunda instancia en el toca 003/2022 de la Quinta Sala Unitaria en Materia Civil y Familiar del Estado de Tamaulipas determinó revocar dicha determinación y tener por debidamente emplazada a la parte quejosa, Para ello, partió de una premisa claramente errónea: asumió que al haberse personado a juicio mi representada, se había convalidado el emplazamiento, lo que es totalmente incorrecto.

El hecho de que mi representada se haya apersonado a juicio, en momento alguno, convalida el emplazamiento. ello, pues al ser la formalidad más esencial del procedimiento, nada convalida su ilegal ejecución.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis de rubro y texto siguientes:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

“EMPLAZAMIENTO. NO SE CONVALIDA TACITAMENTE EL, POR SER UNA FORMALIDAD ESENCIAL DEL PROCEDIMIENTO.” (SE TRANSCRIBE)

Resulta importante señalar que, si el emplazamiento es ilegal o inconstitucional, todos los actos subsecuentes serán inconstitucionales por su origen y por ello los tribunales no deberán darles valor legal, ya que de lo contrario serían partícipes de una ilegalidad, tal y como lo establece la Jurisprudencia que a continuación se transcribe.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 252103

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Séptima Época

Materias(s): Común

Fuente: Semanaria Judicial de la Federación. Volumen 121-126, Sexta Parte, página 280

Tipo: Jurisprudencia

ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE. (SE TRANSCRIBE)

Mi representada únicamente se apersonó con el fin de que no se le considerará allanada en la pretensiones que el actor en el juicio natural, de ahí que dicha violación procesal deberá ser objeto de estudio por parte de la autoridad que deberá conocer de la presente apelación, no omitiendo señalar que contra dicha resolución se interpuso amparo indirecto, mismo que fue desechado con el argumento que dicha violación procesal debería ser analizado en sentencia definitiva y contra dicho desechamiento se interpuso el recurso de REVISION mismo que se encuentra Radicado bajo el No. 45/2022 de la Primera Sala del Tribunal Colegiado en Materia Civil y Administrativo del Décimo Noveno Circuito en el Estado.

En virtud de lo antes expuesto la magistratura que le corresponde conocer del presente recurso de apelación, tiene la obligación de analizar el ilegal emplazamiento realizado en el presente Juicio en virtud de que dicha diligencia causa agravio o mis representada.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis de rubro y texto siguientes:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2000234

Instancia: Pleno

Novena Época

Materias(s): Constitucional, Común

Tesis: P./J. 47/95

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, Diciembre de 1995, página 133

Tipo: Jurisprudencia

FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO. (SE TRANSCRIBE).

“EMPLAZAMIENTO. CUANDO SE COMBATA LA FALTA O SU ILEGALIDAD EL TRIBUNAL DE APELACIÓN SE ENCUENTRA OBLIGADO A ESTUDIAR LOS AGRAVIOS RESPECTIVOS Y, EN SU CASO, SUPLIRLOS EN SU DEFICIENCIA. (SE TRANSCRIBE)

SEGUNDO AGRAVIO

*La sentencia número 134 de fecha 17 de junio del año en curso dictada por el titular del Juzgado segundo de Primera Instancia del Ramo Civil de Altamira Tamaulipas genera agravio a mi representada cuando realiza una incorrecta interpretación y aplicación de lo que establecen los Artículos 40, 44,45, 51, 112, 113, 115 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, debiendo a que se omitió analizar que en el proceso natural no se estableció válidamente la relación procesal, requisito sin el cual el juicio carece de existencia jurídica y validez formal lo que trascendió de manera relevante al fondo de la sentencia, debido a que el juzgador soslayo llamar a juicio a los Subarrendatarios para que les parara perjuicio la sentencia, con lo cual Subarrendatarios para que les parara perjuicio la sentencia, con lo cual libero a la parte actora de una carga procesal, debido a que en el presente caso se actualiza un litisconsorcio pasivo necesario de ahí que la sentencia es contrario a derecho y debe revocarla para adecuarla a la realidad del proceso, esto es así, en virtud de que el objeto principal del contrato de arrendamiento celebrado entre mi representada y la ******



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

*S.A DE C.V., era el de subarrendar los locales comerciales que forman parte de la PLAZA ******, por tal motivo debió llamar a juicio a los (4) subarrendatarios que actualmente vienen ocupando (14) locales comerciales tal y como constan en los contratos de subarrendamiento exhibidos al presente juicio, tal y como lo establece la Suprema Corte de Justicia de la nación en el siguiente antecedente:*

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2004262

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Civil-Familiar

Tesis: 1a./J. 19/2013(10a).

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo 1, página 595

Tipo: Jurisprudencia

LITISCONSORCIO PASIVO NECESARIO. CUANDO EL TRIBUNAL DE ALZADA ADVIERTA QUE ALGUNA DE LAS PARTES NO FUE LLAMADA AL JUICIO NATURAL, OCIOSAMENTE DEBE MANDAR REPONER EL PROCEDIMIENTO. (SE TRANSCRIBE).

TERCER AGRAVIO

*Causa agravio a mi representada la sentencia No. 134 de fecha 17 de Junio del año en curso, en cuanto a la conclusión a la que arriba el director del proceso de primer grado, al negarle valor probatorio a las **PRUEBAS DOCUMENTALES SUPERVINIENTES**, consistente en las (6) Actas Notariales números (53, 750), (53,752), 53,754) (53,755) y (53,756) del libro Número XXVIII, expedidas por el Lic. ***** Notario Público Número 230, con ejercicio en el Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, conclusión que considero que es contrario a derecho en virtud de que contraviene lo dispuesto por el Artículo 325, 392, 397, y relativos del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, ya que en dichas documentales Publicas el fedatario público CERTIFICA, que desde el mes de Abril del año 2017 al mes de marzo del año 2022 estuvo acudiendo mes tras mes en la PLAZA ***** ubicado en Avenida ***** Número 116, en la Colonia*

***** en ***** Tamaulipas, a verificar los locales que en esos meses se encontraban ocupados y realizando sus anotaciones de los locales rentados, lo que hace constar y certifica en las (6) actas notariales de fecha 07 de abril del año en curso, en primer término porque dichas certificaciones fueron realizadas y expedidas por quien ésta investido de fe pública y en segundo lugar porque dicha probanza no fue controvertida ni desvirtuada con algún otro medio probatorio.

Aunado a lo anterior, resulta infundado que el juzgador de primera instancia argumenta que no se le da valor probatorio a dichas documentales, en virtud de que no reúnen los requisitos establecidos por el Artículo 106 fracción V de la Ley del Notariado, fundamento que resulta inaplicable al presente caso una fe de hechos, si no que fueron exhibidas como certificaciones, de ahí que esa magistratura deberá otorgar valor probatorio a dichas probanzas porque fueron expedidas por un fedatario público y tienen el carácter de documentales públicas, ya que con dichas probanza quedo acreditarlo los locales que se encontraban ocupados en las fechas en que el notario se constituyó al ya citado bine inmueble.

CUARTO AGRAVIO

De igual manera causa agravio a mi representada la sentencia de fecha 17 de junio del año en curso en cuanto a la valoración de la PRUEBA DOCUMENTAL PRIVADA consistente en (126) tickets y depósitos electrónicos bancarios, realizados por mi representada en favor de la arrendadora por concepto de pago de rentas, depósitos que fueron realizados en la cuenta bancaria número "044705048046551412" cuenta bancaria que fue establecida como receptora de los pagos de renta bancaria que fue establecida como receptora de los pagos de renta por la parte arrendadora en el contrato de arrendamiento celebrado entre mi representada y la *****

mismo que obra en autos del juicio natural, toda vez que el juzgador al calificar las pruebas le da valor probatorio a dichos comprobantes de pago, pero al pronunciarse sobre la EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCION Y DERECHO, determina que es improcedente la citada excepción en virtud de que no se acredita



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

fehacientemente el pago de las rentas correspondientes a partir del mes de julio del año 2019, por no existir diversa probanza que relacionada con ésta justifique el pago, conclusión que no se comparte toda vez que los comprobantes de pago que obran a foja 202 a la 335, son documentos que por sí solos hacen prueba plena, porque son tickets y depósitos electrónicos bancarios visibles, estados de cuenta, transferencias, ya que en dichos documentos consta la cuenta a la que fue depositado, el importe depositado y quien realiza el depósito y con ello se acredita que dichos pagos fueron realizados a la cuenta número “0447050048046551412” cuenta bancaria que fue la que estableció la parte arrendadora en el contrato de arrendamiento de fecha 07 de febrero del año 2014, de ahí que el Tribunal de alzada deberá conceder valor probatorio a las probanzas ya referidas y ordenar que el juez de primera instancia dicte otra sentencia en la cual les conceda valor probatorio, ya que de lo contrario sería corresponsable de la violación a los derechos fundamentales de mi representada consagradas en el Artículo 17 Constitucional segundo párrafo y 8 número I, de la Convención Americana sobre derechos Humanos, aunado a que la sentencia que por este medio se combate viola lo dispuesto por los Artículos 112, 113, 114, 398 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.

*En relación a lo anteriormente expuesto es pertinente recalcar que los pagos contenido en los documentos antes citados es decir, en los tickets y depósitos electrónicos bancarios estados de cuenta, transferencias, fueron realizados al número de cuenta “044705048046551412”, misma que fue designada por la empresa ***** en el contrato de arrendamiento objeto del presente Juicio, acreditando así también que las transferencias fueron realizadas desde la cuenta bancaria número 048044655141 a nombre de mi representada, por tal motivo el tribunal de alzada deberá modificar parcialmente la sentencia de primera instancia y declarar procedente la excepción de falta de acción y derecho planteada por mi representada, al haberse acreditado que ésta si pagó las rentas de los meses de Agosto del 2019 a marzo del 2020, en los términos acordados fueron del contrario, términos que quedaron*

acreditados con las pruebas denominadas ELEMENTOS APORTADAS POR LA CIENCIA, mismas que el juzgador le concedió valor probatorio pleno al estar perfeccionadas ante la presencia judicial.

Aunado a lo anterior, es de explorado derecho que las transferencias vía SPEI no se necesitan adminicular con ningún otro medio probatorio, esto debido a que las trasferencias electrónicas tienen el mismo valor probatorio que los documentos de firmas autógrafas, criterio que fue sustentado por la siguiente tesis:

Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital:2008633, Insta:Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época, Materias (s): Civil Tesis: I.3o.C.162 C (10a), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 16, Marzo de 2015, Tomo III, página 2546, Tipo Aislada
TRANSFERENCIA BANCARIA VÍA SPEI. SU VALOR PROBATORIO. (SE TRANSCRIBE)

QUINTO AGRAVIO

El contenido del considerando SEXTO de la sentencia que por este medio se combate causa a agravio a mi representada, toda vez que viola lo dispuesto por los Artículos 112, 113,115, 392,410 y relativos del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, ya que sus razonamientos no son congruentes, ya que en primer término concede valor probatorio a las pruebas ofertadas por mi representantes como ELEMENTOS APORTADOS POR LA CIENCIA, probanza que fue legalmente perfeccionada ante la presencia judicial, probanza con las cuales se acredito que las partes (arrendatario y arrendador) realizaron acuerdos modificatorios al contrario de arrendamiento, acuerdos que fueron realizados por medio de correos electrónicos, como es el caso que ambos acordaron que se pagaría solo por local rentado tal y como consta en el correo de fecha 3 de junio del año 2014, y que la renta mensual por local seria \$ 12,000.00 tal y como quedo establecido en el correo enviado con fecha 8 de marzo del año 2017 y que del monto de la renta el 57.15 % para el arrendador y el 42.85% sería para mi representada.

Para mayor acrecentamiento de que sí se realizaron acuerdos modificatorios de manera informal al contrato



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

original de arrendamiento de fecha 7 de febrero del 2014, es el hecho de que el importe de la renta que se había pactado originalmente en el citado contrato era de \$ 280,000.00 y la renta mensual que la actora reclama en su demanda inicial es de \$ 240,00.00, pero en realidad el último acuerdo fue que ambos acordaron que se pagaría solo por local rentado tal y como consta en el correo de fecha 3 de junio del año 2014, y que la renta mensual por local sería \$ 12,000.00, tal y como quedo establecido en el correo enviado con fecha 8 de marzo del año 2017 y que del monto de la renta el 57.15% sería para el arrendador y el 42.85% sería para mi representada.

Ahora bien, resulta de suma importante señalar que en el mes de agosto y septiembre del 2019 solo había rentados (14) locales, en octubre del 2019 solo había rentados 8 locales y en los meses de noviembre y diciembre del mismo año solo había rentado 12 locales circunstancia que se acredita con las certificaciones realizadas por el LIC. *****
 Notario Público Número 230 con ejercicio en ***** Tamaulipas, y en ese lapso de 4 meses mi representada pago a la arrendataria la cantidad de **\$424,863.00, (CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.)** tal y como quedó acreditado con los comprobantes de pago que se exhibieron al presente juicio, quedando a favor de mi representada la cantidad de **\$13,383.00 (TRECE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.)** porque en ocasiones mi representada depositaba más de lo que le correspondía para adelantar los pagos le ponía como anticipo a pago de rentas, lo cual consta en dichos documentos.

Así también debo señalar que en el mes de enero del 2020 mi representada únicamente tenía rentado (9) locales, en febrero solo tenía rentados (9) locales y en marzo solo tenía rentados (8) locales y en este lapso de tres meses mi representada pago a la arrendadora la cantidad de **\$182,000.00 (VIENTO OCHENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** tal y como se acreditan que los comprobantes de pago que obran en autos del juicio natural, quedando a deber la cantidad de **\$26,308.00**, pero como en el 2019 tenía un saldo a favor de

\$13,383.00, solo quedó a deber la cantidad de \$12,925.00.

Con lo anterior queda desvirtuada lo aseverado por el director del proceso natural al señalar que mi representada no acreditó en la etapa procesal correspondiente haber realizado el pago de las mensualidades por concepto de renta, de ahí, que deberá modificarse el resolutivo tercero de la sentencia que por este medio se impugna.

Así mismo resulta absurdo que el juzgador de primer grado argumente que mi representada no justificó haber pagado al momento del emplazamiento, cuando ha quedado acreditado que el emplazamiento fue ilegal contrario a las reglas del procedimiento tal y como se hizo valer en el Agravio Primero del presente recurso.

SEXTO AGRAVIO

*La sentencia dictada en el presente Juicio causa agravio a mi representada ya que viola en su perjuicio los artículos 112, 113, 115, 410, esto en virtud de que el Juzgador al realizar el estudio de las pruebas aportadas por mi representada denominadas “ELEMENTOS APORTADOS POR LA CIENCIA”, en específico el correo electrónico de fecha 03 de Junio del año 2014, el cual fue enviado por el C. LICENCIADO *****mediante su cuenta de correo ***@empresasesper.com, a la C. ***** (apoderada de mi representa ***** S.A DE C.V) al correo electrónico *****I@prodigy.net.mx, si bien es cierto le concede valor probatorio en términos del Artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, también cierto es que al establecer la condena a mi representada omite tomarlo en cuenta, no obstante que con dicha prueba se acreditó que mediante dicho correo electrónico mi representada y la empresa*

llegaron al cuerdo que el pago de renta de los locales que se encontraban dados en arrendamiento, a partir del mes de Junio del año 2014 se pagaría por **LOCAL RENTADO** tal y como se especifica en el mencionado correo electrónico y el cual a la letra dice: “...lo resumo para tu visto bueno: renta de referencia será de \$130 mil mas iva con 25 locales, lo que es igual”*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

\$5200 mas iva por local la renta a partir de este mes de Junio se empezara a calcular sobre solo locales rentado... y a pesar de ello el Juez natural condena a mi representada a pagar de los meses de Agosto de dos mil diecinueve a mes de marzo de dos mil veinte a razón de \$240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales más I.V.A., es decir como si estuvieran todos los 35 locales rentados, lo cual es falso, tal y como lo he señalado en el agravio anterior, violando con ello el principio de congruencia en la sentencia, todas que no puede concederle valor probatorio a una prueba y en la misma sentencia restarle dicho valor u omitirla, por lo cual es que este Tribunal deberá purgar los errores cometidos por el resolutor de primera instancia.”

-----**TERCERO.-** En acatamiento a la ejecutoria de amparo que se cumplimenta, y en atención al tema que en los agravios se señala, que es la ilegalidad del emplazamiento, se estudiaran en primer lugar las alegaciones de *****, apoderado legal de la demandada *****, ya que de resultar fundado traería consigo la revocación de la sentencia, e innecesario resultaría el resto de los disensos:---

-----**Señala el apelante en el primer agravio** que el emplazamiento de su representada, supuestamente realizado por el Actuario Adscrito al Segundo Distrito Judicial con residencia en la ciudad de Altamira, Tamaulipas es a todas luces ilegal e implica una violación procesal que afecta su derecho de audiencia y debida defensa, ya que fue realizado en un domicilio distinto al señalado por la actora en la demanda inicial y su representada es una persona moral, por

lo que el emplazamiento debió efectuarse con el representante legal o apoderado legal de dicha persona moral y en el domicilio social de la misma, el cual consta en el contrato de arrendamiento objeto del juicio.-----

-----Que promovió Incidente de Nulidad de Actuaciones en contra del emplazamiento, el cual se declaró procedente por resolución del trece de octubre de dos mil veintiuno, en el que se ordenó que se repusiera el procedimiento y se llevara a cabo de nueva cuenta.-----

-----Que en contra de dicha resolución el representante de la sociedad mercantil denominada

Interpuso recurso de apelación, del cual conoció la Quinta Sala Unitaria Civil-Familiar bajo el Toca número ***** la cual determinó revocar la resolución dictada en primera instancia, declarar improcedente el incidente de nulidad de actuaciones promovido, y ordenar que se levantara la suspensión del procedimiento a efecto de que se continuara con la integración del expediente. Por lo que considera que dicha resolución dictada en segunda instancia en el Toca ***** por la Quinta Sala Unitaria en Materia Civil y Familiar, viola en perjuicio de su representada en el procedimiento de origen, los derechos de audiencia previa, legalidad y acceso a la tutela judicial de manera irreparable.-



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

-----Menciona además, que en contra de dicha resolución interpuso amparo indirecto, mismo que fue desechado con el argumento de que dicha violación procesal debería ser analizada en sentencia definitiva; que contra dicho desechamiento se interpuso recurso de revisión, el cual se radicó bajo el número ***** en la Primera Sala del Tribunal Colegiado en Materia Civil y Administrativo del Décimo Noveno Circuito en el Estado.-----

-----Por lo que considera que la Magistratura que conozca del recurso de apelación tiene la obligación de analizar el ilegal emplazamiento realizado en el presente juicio en virtud de que dicha diligencia causa agravio a su representada. Señala que son aplicables las tesis P./J. 47/95 **“FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO, SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO”** y la tesis 1a./J. 13/2019 **“EMPLAZAMIENTO. CUANDO SE COMBATA LA FALTA O SU ILEGALIDAD, EL TRIBUNAL DE APELACIÓN SE ENCUENTRA OBLIGADO A ESTUDIAR LOS AGRAVIOS RESPECTIVOS Y EN SU CASO, SUPLIRLOS EN SU DEFICIENCIA”**. -----

-----El agravio es fundado. -----

-----Así resulta, porque la ilegalidad de un emplazamiento debe impugnarse durante la tramitación del juicio, mediante el Incidente de Nulidad de Actuaciones por defectos en el emplazamiento, recurso o medio de defensa contemplado por el Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

-----Así también, cuando tal cuestión no se hubiera resuelto previamente en el procedimiento a través del citado incidente de nulidad de actuaciones, la presunta violación procesal debe ser analizada por el Tribunal de Alzada.-----

-----Empero, a través de la interposición del Juicio de Amparo también es posible examinar los argumentos relativos a la ilegalidad del emplazamiento aun cuando no hayan sido propuestos en el incidente de nulidad de actuaciones, ni en el recurso ordinario que promovió la parte quejosa en contra de aquella determinación, en términos de la jurisprudencia siguiente:-----

-----“Registro digital: 2019780, Instancia: Primera Sala, Décima Época, Materias(s): Común, Tesis: 1a./J. 13/2019 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo II, página 951, Tipo: Jurisprudencia. De rubro y texto:-----

“EMPLAZAMIENTO. PROCEDE LA SUPLENCIA DE LA QUEJA DEFICIENTE EN EL JUICIO DE AMPARO DIRECTO PARA EXAMINAR DE OFICIO LAS DILIGENCIAS RESPECTIVAS, AUN RESPECTO DE CUESTIONES NO ADUCIDAS EN EL INCIDENTE DE



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

NULIDAD DE ACTUACIONES Y, EN SU CASO, EN EL RECURSO ORDINARIO INTERPUESTO CONTRA LO RESUELTO EN ÉSTE. *Ha sido criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que el emplazamiento al juicio es una de las formalidades esenciales del procedimiento de mayor relevancia para garantizar el derecho de audiencia al demandado, pues de ese acto procesal depende que éste pueda contestar la demanda, ofrecer y desahogar pruebas y alegar en el juicio. En suma, tiene como propósito que el demandado tenga adecuada defensa, de modo que se ha considerado un acto procesal de orden público y de estudio oficioso por parte de los juzgadores. Por las mismas razones, se ha estimado que la falta o la ilegalidad del emplazamiento se erige como la violación procesal de carácter más grave en el proceso, y que actualiza una violación evidente de la ley que deja sin defensa al enjuiciado, que autoriza a suplir la deficiencia de la queja de los conceptos de violación en términos del artículo 79, fracción VI, de la Ley de Amparo, cuando dicha actuación se impugna como violación procesal en el juicio constitucional. Sobre esa base, cuando en el juicio natural el demandado comparece antes de que se emita la sentencia definitiva y plantea el incidente de nulidad de actuaciones para impugnar el emplazamiento y, en su caso, agota el recurso ordinario procedente contra lo resuelto en dicho incidente, si se plantea como violación procesal en el juicio de amparo, el tribunal colegiado válidamente puede examinar de fondo conceptos de violación respecto de cuestiones no propuestas en la instancia incidental, o bien, suplir la queja para advertir oficiosamente irregularidades de la diligencia de emplazamiento aun cuando no hayan sido materia del incidente respectivo, ello, pues el hecho de que el demandado hubiere planteado una impugnación expresa del emplazamiento a través de la nulidad de actuaciones, no excluye la obligación de estudio oficioso de los juzgadores, de manera que mientras subsista y pueda ser analizada la controversia sobre la regularidad del emplazamiento, éste debe ser analizado con toda amplitud en el juicio de amparo, mediante la suplencia de la queja.” Precisado lo anterior, resulta oportuno señalar que el artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, establece: “Artículo 547. Será domicilio legal para hacer el requerimiento y traslado de que habla el artículo anterior, la finca o departamento de cuya desocupación se trate. La diligencia se entenderá con el demandado, o en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico o portero, excepto si fueren empleados o*

dependientes del propietario. Si el local se encuentra cerrado podrá entenderse con un agente de la policía de planta en dicho lugar, o vecinos, fijándose en la puerta, además, en este último caso, un instructivo, haciendo saber el objeto de la diligencia.”

-----Tal como aconteció en el caso que nos ocupa, pues el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, en suplencia de la queja deficiente, arribó a la conclusión de que en el caso, la diligencia de emplazamiento de la parte demandada en el juicio de origen, es ilegal; consideraciones que ésta Alzada hace propias, como se verá enseguida:-----

-----La legislación procesal civil de nuestro estado, establece un apartado de reglas generales aplicables para el emplazamiento en todo procedimiento que no tenga regulación especial, y asimismo, un apartado con las reglas especiales aplicables al juicio de desahucio. -----

-----En ese sentido, debe considerarse que lo establecido en estas últimas, prevalece sobre lo que al caso dispongan las reglas generales, y lo que éste preceptúa, será aplicable, sólo en defecto del contenido de aquél, ello, merced del principio de especialidad, por el cual la norma especial desplaza a la norma general.-----

-----Es ilustrativa, en lo conducente, la tesis aislada del tenor siguiente: “Registro digital: 202381, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

Materias(s): Común, Tesis: XX.72 K, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Mayo de 1996, página 607, Tipo: Aislada. De rubro y texto:-----

“CONFLICTO NORMATIVO. FORMA DE RESOLVER UN. *Para resolver un conflicto normativo, debe estarse al principio de que, ante la contradicción de dos leyes, debe atenderse a la de mayor jerarquía y, en caso de ser iguales a lo que disponga la ley especial.*”

-----Precisado lo anterior, se procede a destacar algunas premisas que se desprenden del transcrito numeral 547 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, que son las siguientes:-----

1. En el juicio de desahucio, será domicilio legal para hacer el requerimiento y traslado correspondiente, la finca o departamento de cuya desocupación se trate.
2. La diligencia se entenderá con el demandado, o en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstico o portero, excepto si fueren empleados o dependientes del propietario.
3. En caso de encontrar el local cerrado podrá entenderse con un agente de la policía de planta en dicho lugar, o vecinos, fijándose en la puerta, además, en este último caso, un instructivo, haciendo saber el objeto de la diligencia.

-----En el caso en estudio, del acta circunstanciada con motivo de la entrega del citatorio a la demandada, el actuario asentó lo siguiente:-----

“En *****, Tamaulipas, siendo el uno de septiembre de dos mil veintiuno a las nueve horas con veintisiete minutos, el suscrito licenciado ***** Adscrito al Segundo Distrito Judicial del Estado, me constituí en compañía de la parte actora, en el domicilio señalado de la empresa ***** S.A. DE C.V., sito en Avenida ***** número 116 plaza comercial denominada *****; en el Fraccionamiento ***** de esta ciudad, y cerciorado que fui que existe dicho domicilio por contar las calles en las esquinas con su nombre y el nombre de la colonia en mención, la numeración continúa en los domicilios contiguos, el número en el exterior del domicilio, localizando en dicho domicilio una plaza comercial, de mampostería consistente en planta baja y una superior, al frente tiene el anuncio publicitario como *****; en planta baja hay diversos locales, entre ellos una juguetería de nombre *****; tres bares, uno de nombre *****; otro *****S, así como un restaurante-bar llamado *****; todos cerrados a excepción de la Juguetería; procedo a subir al segundo piso, y aproximadamente cinco locales están sin funcionar, solamente hay un gimnasio de nombre visible como ***** procedo a ingresar, y ya en el mostrador de ese local, soy atendido por una mujer, de tez morena clara, cabello lacio y teñido a castaño, usa lentes, ojos rasgados, y porta cubre bocas, complexión delgada, de una edad aparente a los veintisiete años, y como seña particular cuenta con tatuajes en ambos brazos, refiere llamarse *****; no acredita su dicho con alguna identificación, con la ciudadana en mención me identifiqué como actuario judicial, y le requiero la presencia de la empresa *****; expresando que a esa empresa se le paga la renta del local 6-A, siendo el del gimnasio, y lo cobra una mujer de nombre *****; pero no están por el momento, que en el área de estacionamiento se encuentra un señor ya mayor de edad, de nombre *****; quien es el vigilante y afanador de esa plaza, que con él me puedo dirigir, porque es quien recibe la documentación como cobros de energía eléctrica, agua potable y otros servicios, entregándoselos a la señora ***** o a la señora *****; ahora bien, al salir del gimnasio antes descrito, rumbo a las escaleras que dan acceso a la planta baja, hay un muro con una puerta en cancelería en aluminio, en dicho lugar está habilitado como bodega, de ese lugar, sale un varón de tez morena clara, cabello escaso y canoso, así como la barba, nariz aguileña, complexión delgada y de una edad aparente a los sesenta y seis años, quien bajo protesta de decir verdad refiere llamarse *****; quien no acredita su dicho, le



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

requiero la presencia de la (sic) *****
*****, expresando que es la empresa que cobra las rentas de los locales, y es atendida por la C. ***** y/o *****
*****, pero ambas personas no están, que ellas van en la mañana o tarde al cobro de rentas, o por cualquier situación que pase en la plaza comercial, que él me puede atender, porque es el encargado de la recepción de documentos que van dirigidos a la plaza, ya que trabaja para ellas.- Acto seguido, siendo las nueve horas con cuarenta y siete minutos de esta propia fecha, por conducto de la persona con quien entiendo esta diligencia a ***** S.A. DE C.V., le dejo citatorio a fin de que se sirva esperarme en punto de las nueve horas del día dos de septiembre del año en curso, para atender personalmente una diligencia de carácter judicial apercibiéndolo que en caso de no hacerlo la misma se llevará a cabo conforme a la ley de la materia.- Con lo anterior doy por terminada la presente diligencia dando cuenta al Tribunal con lo actuado, para los efectos legales a que haya lugar, firmando la presente acta el suscrito para constancia. DOY FE.- ACTUARIO ADSCRITO AL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO. (rúbrica) LIC. *****”

-----Posteriormente, del acta de emplazamiento se advierte lo siguiente:-----

“En ***** Tamaulipas, siendo las nueve horas del día dos de mes de septiembre de dos mil veintiuno, el suscrito Licenciado ***** Actuario Adscrito al Segundo Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, en términos del artículo 74 y 75 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, hago constar que asociado de la parte actora en el presente juicio el Licenciado ***** quien se identifica con cédula profesional, con número de folio 5592347 expedida por la Secretaría de Educación Pública, documento que tengo a la vista y que contiene su nombre y una fotografía, misma que coincide con los rasgos físicos de la persona que me la exhibe, la cual se le devuelve por ser de uso personal, nos constituimos plena y legalmente en el domicilio señalado como de la parte demandada ***** S.A. De C.V., sito en calle Avenida ***** número 116 Plaza Comercial denominada ***** del fraccionamiento ***** de esta ciudad, y una vez debidamente cerciorado de estar en el domicilio correcto por haber dejado citatorio de espera ante la presencia del Señor ***** vigilante de la plaza comercial

arriba mencionada, persona descrita e identificada el día de ayer; localizo en dicho lugar una plaza comercial de mampostería en color claro, que consta de planta baja y superior; tiene diversos locales comerciales, entre ellos una juguetería, tres bares aproximadamente y un gimnasio de bicicletas; en este local, en el interior, soy atendido por una mujer de tez morena clara, cabello lacio, teñido a castaño claro, ceja poblada ojos medios rasgados, usa lentes y cubrebocas, complexión delgada, estatura regular; como seña particular tiene tatuajes en ambos brazos y de una edad aparente a los veintisiete años, quien refiere llamarse ***** , no se quiere identificar oficialmente, y dice que labora en este local que se llama ***** o ***** , S.A. de C.V., que este local es el 6-A , ubicado en avenida ***** 116 del fraccionamiento ***** de esta ciudad; a dicha persona le pregunto por el vigilante ***** a lo que me manifiesta que salió a un mandado; en este momento el suscrito actuario judicial procedo a llevar a cabo la diligencia de emplazamiento ordenada por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil de este Distrito Judicial, acuerdo de fecha nueve de agosto del año en curso, el cual le notifico mediante cédula de notificación, donde se encuentra el auto íntegro, el cual le doy lectura; y en este momento, le hago del conocimiento del expediente número ***** , con relación al Juicio Especial de Desahucio promovido por el Licenciado ***** en contra de ***** , S.A. de C.V., expresa la entrevistada, que efectivamente conoce a esa empresa y a la señora ***** y a la señora ***** , ésta última es quien administra y cobra la renta de este gimnasio. Acto seguido a ***** , S.A. De C.V. le notifico el acuerdo de fecha nueve de agosto del año en curso, dictado por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, al cual procedo en este acto a darle lectura íntegra para su conocimiento en todas y cada una de sus partes y en términos del mismo a la parte demandada por conducto de la persona arriba mencionada, le requiero para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas que se reclaman, de no hacerlo se le previene que se le concede el término de cuarenta días, para que proceda a la desocupación del inmueble que le fue dado en arrendamiento, apercibido de LANZAMIENTO a su costa si no lo efectúa dentro de dicho término, asimismo se le requiere para que realice el pago de las rentas adeudadas o señale bienes con que garantizar el pago de las mismas y de no hacerlo, trábese embargo sobre los bienes que señale la parte actora, manifestando la persona



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

que me atiende que: queda enterada de lo que se le requiere, y es su deseo recibir la documentación que consiste en la demanda inicial promovida por el Lic. *****; cédula de notificación ya mencionada; poder debidamente sellado y rubricado del actor del juicio, que le concedió la inmobiliaria llamada ** ** ***** , S.A. de C.V.; así como el contrato de arrendamiento de fecha siete de febrero del 2014, pactado por inmobiliaria ***** , S.A. de C.V. y ***** , S.A. de C.V., esta última representada por la C. ***** y como fiador ***** , así mismo copias de los recibos de arrendamiento fiscales, documentos debidamente sellados y rubricados por la Secretaria de Acuerdos de ese juzgado; me expresa la entrevistada que ella solo recibe y entrega la documentación a la Señora ***** o a la Señora ***** , que no puede hacer algún pago o señalar bienes, siendo todo lo que expresa. Por su parte el actor señala para embargo con el objeto de garantizar las prestaciones reclamadas, sobre las rentas insolutas el dinero y numerario que se encuentren depositados, en la cuenta número ***** , clabe interbancaria ***** del Banco Santander (México) S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander, a nombre de ***** , S.A. de C.V., con registro federal de causante ***** , así mismo cualquier otro vehículo financiero que esté a nombre de la parte demandada, sean cuentas de cheques, ahorro, inversiones a plazo fijo, por lo que solicito se declare formalmente embargo el numerario indicado para garantizar las prestaciones, me reservo el derecho de duplicar el señalamiento de nuevos bienes para embargo, en virtud del engrose de las prestaciones mencionadas, lo que daré parte al Juez. Por otra parte, con las copias simples de la demanda y de sus anexos debidamente requisitados por la secretaria del Juzgado le emplazo y corro traslado en este acto, haciéndole saber que se le concede el término de (03) TRES DÍAS para que ocurra a este Juzgado y produzca su contestación de demanda u oponga excepciones legales si así conviniere a sus intereses, previniéndola a la parte demandada para que señale domicilio para oír y recibir notificaciones en este Segundo Distrito Judicial, apercibiéndole de que en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones aún las personales se le harán mediante cédula que se fije en los Estrados del Juzgado, a lo que en uso de la palabra la persona que me atiende manifiesta que queda enterada del contenido de la cédula de notificación y de la demanda que le hago entrega de la cédula y documentos arriba indicados y descritos en la cédula. En los anteriores términos se concluye la presente diligencia dando cuenta al

*Titular del Juzgado con lo actuado, firmando el suscrito Actuario al calce de la presente acta así los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo para constancia y efectos legales a que haya lugar. DOY FE.- C. ACTUARIO ADSCRITO AL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO. LIC. ***** (rúbrica) Actor. Demandado o Persona que atiende la diligencia El suscrito Lic. *****, dado a la negativa de la persona que lleve la diligencia, en su lugar, el suscrito firma para los efectos legales (rúbrica). Visto, hago constar y doy fe que también fijo cédula de notificación, a un lado, del local donde llevé a cabo el emplazamiento, en la bodega, lugar que me comentó el día de ayer el Ciudadano *****, vigilante de esa plaza, que en esa área (bodega) le dejan diversos recibos de cobros de servicios, como luz, agua potable y diversos cobros. Doy fe. Conste. (rúbrica)”*

-----De las constancias de emplazamiento que obran en el juicio de desahucio *****, transcritas en párrafos precedentes, se advierte que el notificador acudió al domicilio señalado en autos para realizar la diligencia respectiva, es decir, al inmueble materia del arrendamiento (centro comercial) y, al solicitar la presencia de la demandada, ahora quejosa, la persona que lo atendió en uno de los locales comerciales, que es el de un gimnasio con el nombre visible de *****, fue atendido por una mujer, quien refirió llamarse ***** y señaló que a la empresa buscada ***** Sociedad Anónima de Capital Variable, se le paga la renta del local 6-A, siendo el del gimnasio y lo cobra una mujer de nombre *****, pero que no se encuentra; asimismo, le manifestó que en área de estacionamiento se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

encuentra un señor mayor de edad de nombre ***** , quien es el vigilante, y es con quien se puede dirigir porque él recibe la documentación como el cobro de los servicios de energía eléctrica, agua y otros. Enseguida al dirigirse por las escaleras que dan acceso a la planta baja, encontró en un muro con una puerta de cancelería de aluminio, lugar que está habilitado como una bodega, del cual salió una persona quien refirió llamarse ***** y ser el vigilante de la plaza comercial, quien le manifestó que la empresa que busca es la que cobra las rentas de los locales, y es atendida por ***** y/o ***** , pero que no se encontraban y que él lo podía atender.-----

-----Por tanto, dejó citatorio dentro de las horas hábiles del día dos de septiembre de dos mil veintiuno, para que la demandada lo esperara a fin de atender con ella personalmente la diligencia, bajo el apercibimiento que de no hacerlo, se haría conforme a la ley de la materia.-----

-----Luego, el actuario se constituyó, dentro de las horas hábiles del día siguiente dos de septiembre de dos mil veintiuno, en el domicilio señalado, es decir, en el inmueble materia del arrendamiento, que resulta ser una plaza comercial que tiene varios locales, con plantas baja y superior, entre los cuales encontró un gimnasio de bicicletas,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

practique con cualquier persona de la familia, doméstico o portero del demandado; no así, si se trata de los empleados o dependientes del propietario del bien arrendado.-----

-----Bajo ese contexto, si en la especie, el actuario judicial practicó la diligencia con la persona que localizó en el interior de uno de los locales comerciales, es decir, el local 6-A, relativo a un negocio de gimnasio de bicicletas, quien dijo llamarse ***** y laborar en el indicado local que se llama ***** o ***** , Sociedad Anónima de Capital Variable, el emplazamiento deviene ilegal, porque esa persona no tiene relación alguna con la demandada, dado que no se trata de un familiar, doméstica o portera de la persona interesada.-----

-----En consecuencia, resulta evidente que de ninguna manera puede considerarse apegada a derecho la referida diligencia de emplazamiento practicada, ya que al realizarla si no se encuentra a la parte demandada, el notificador tiene la obligación de practicar la diligencia con cualquier persona de la familia, doméstico o portero; así, ante la falta de la persona interesada, debe verificarse que las personas con las cuales se entenderá la diligencia, se trate de cualquier persona de la familia, doméstico o portero.-----

-----Por consiguiente, dado que en el caso el notificador

llevó a cabo la diligencia de emplazamiento con una persona que dijo laborar en un local comercial, que forma parte de la finca arrendada, de quien se advierte que no tiene el carácter de persona de la familia, doméstico o portero de la demandada, se considera que el notificador de modo ilegal actuó e incumplió con las formalidades legales que exige el código adjetivo civil para el Estado de Tamaulipas, en su artículo 547.-----

-----No es óbice a lo anterior, que el actuario al final del acta de emplazamiento hiciera constar que también fijó cédula de notificación, a un lado, del local donde llevó a cabo el emplazamiento, en la bodega, lugar en el que ***** , vigilante de esa plaza, indicó que en esa área (bodega) le dejan diversos recibos de cobros de servicios, como luz, agua potable y diversos cobros. Se afirma lo anterior, porque si bien el precepto legal autoriza dejar un instructivo fijado en la puerta, también lo es que ello sólo es procedente para el caso de encontrar cerrado el local, en donde la diligencia debe entenderse con un agente de la policía de planta del lugar o con vecinos. Y en el caso, el actuario no entendió la diligencia con el vigilante o policía del lugar ni con un vecino, sino más bien con la empleada de un local comercial, que forma parte de la finca arrendada. - -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

-----Ahora bien, ante lo fundado de este primer agravio, resultan de estudio innecesario los restantes expresados por el apelante, pues ante la ilegalidad del emplazamiento que ha quedado demostrada, ésta violación procesal deberá ser reparada con la reposición del procedimiento para efecto de que se lleve a cabo de nueva cuenta el emplazamiento en términos del artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.-----

-----**CUARTO.-** Analizadas las alegaciones de *****

 la *****

 se arriba a la conclusión que resultan inoperantes.-----

-----**Es inoperante** lo alegado por el inconforme en sus motivos de disenso, con relación a lo resuelto por el Juez de Primer Grado, pues ante lo fundado del primero de los agravios del diverso apelante (parte demandada), al tratarse de la ilegalidad del emplazamiento, el procedimiento deberá reponerse, y en consecuencia se torna innecesario el estudio de los agravios propuestos.-----

-----**QUINTO.-** En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente toca se refiere, declarando que ha resultado fundado uno de los agravios de *****

 S.A. DE C.V., e inoperantes los agravios del diverso

apelante ***** , apoderado

legal de la

***** , en los

términos que han quedado precisados en los considerandos

TERCERO Y CUARTO del presente fallo.-----

-----Consecuentemente, deberá revocarse la sentencia

dictada en fecha diecisiete de junio del dos mil veintidós

ordenándose la reposición del procedimiento para que el

Juez de Primer Grado realice lo siguiente: **A)** Deje sin efecto

todo lo actuado a partir de la diligencia de emplazamiento

practicada el uno y dos de septiembre del dos mil veintiuno.

B) Ordenar al actuario la práctica de emplazamiento a la

parte demandada, en términos del artículo 547 del Código de

Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas. **C)** Una

vez hecho lo anterior que continúe el procedimiento del

juicio de desahucio como corresponda. -----

-----Por otra parte, toda vez que la reposición del

procedimiento impide que se satisfagan los supuestos a que

alude el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles

para el Estado, no se hará especial condena al pago de costas

por la tramitación 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: -----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

----- **RESUELVE:** -----

-----**PRIMERO.-** Esta Sala deja sin efecto la sentencia número 478 (CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO) dictada en los autos del presente toca con fecha quince de diciembre del dos mil veintidós, cuyos puntos resolutivos se transcriben en el resultando segundo de la presente resolución y, en su lugar, procede a dictar este nuevo fallo.-

-----**SEGUNDO.-** Ha resultado fundado uno de los agravios de ***** , apoderado legal de ***** , e inoperantes los agravios del diverso apelante ***** , apoderado legal de la ***** , en contra de la sentencia de fecha diecisiete de junio de dos mil veintidós, dictada dentro del expediente número ***** , correspondiente al Juicio de Desahucio promovido por el Licenciado ***** en su carácter representante legal de la persona moral *****” en contra de ***** , ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas; cuyos puntos decisivos se transcriben en el resultando primero del presente fallo.-----

-----**TERCERO.-** Se revoca la sentencia dictada en fecha diecisiete de junio del dos mil veintidós, y se ordena la reposición del procedimiento, para que el Juez de Primer Grado realice lo siguiente: **A)** Deje sin efecto todo lo actuado a partir de la diligencia de emplazamiento practicada el uno y dos de septiembre del dos mil veintiuno. **B)** Ordenar al actuario la práctica de emplazamiento a la parte demandada, en términos del artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas. **C)** Una vez hecho lo anterior que continúe el procedimiento del juicio de desahucio como corresponda. -----

-----**CUARTO.-** No se hace condena al pago de las costas procesales erogadas por la tramitación de esta Segunda Instancia. -----

-----**QUINTO.-** Comuníquese el dictado de este fallo al Primer Tribunal Colegiado en materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, con residencia en esta ciudad, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar. -----

-----**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.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

-----**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados NOÉ SÁENZ SOLÍS y HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante la ausencia del titular de la Tercera Sala, que forma parte de éste 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 de los nombrados, quienes firmaron hoy seis de marzo del dos mil veinticuatro, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Licenciado Noé Sáenz Solís
 Magistrado Presidente

Licenciado Hernán de la Garza Tamez
 Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
 Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----
 PSCCF/L'HGT/sebm

La Licenciada SANDRA EDITH BARRAGÁN MÁRQUEZ, Secretario Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución NÚMERO: 478 BIS (CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO BIS). dictada en la sesión del seis de marzo del dos mil veinticuatro por los magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, constante de 34-treinta y cuatro 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, y seguir el listado de datos suprimidos) 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 Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.