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

----- **NÚMERO: 82 (OCHENTA Y DOS)**.----------

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, trece de marzo de dos mil veinticuatro.**----------

----- **V I S T O** para resolver el Toca número 40/2024, relativo al recurso de apelación interpuesto por el demandado, contra la sentencia de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, dictada dentro del expediente número *******, correspondiente al Juicio especial de desahucio, promovido ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Séptimo Distrito Judicial, con residencia en El Mante, Tamaulipas, por ***** ****** *****, representante legal del ********** **, en contra de ***** ****** *****; y,----------

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

----- **PRIMERO**.- Por escrito recepcionado en Oficialía de Partes del Distrito de origen, el quince de junio de dos mil veintitrés, ***** ****** *****, representante legal del ********** **, ocurrió ante el Juez a demandar, en la vía Sumaria Civil a ***** ****** *****, lo siguiente:----------

> *a) A LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA VOLUNTARIA O EN SU CASO FORZOSA DEL INMUEBLE, DEL CUAL SE LE HICIERA ENTREGA EN CALIDAD DE ARRENDATARIO, POR EL INCUMPLIMIENTO Y FALTA DE PAGO DE MAS*

ACTUACIONES

DE DOS MENSUALIDADES DE RENTA EN LAS QUE HA INCURRIDO EL DEMANDADO, O AL LANZAMIENTO MEDIANTE EL AUXILIO DE LA FUERZA PUBLICA A SU COSTA EN CASO DE OPOSICION.

*b).- AL PAGO DE LAS RENTAS VENCIDAS AL EQUIVALENTE POR EL USO DE DIEZ AÑOS Y TRES MESES QUE HA ESTADO HABITANDO EL INMUEBLE EL AHORA DEMANDADO, A RAZÓN DE $**********POR MES LAS CUALES ASCIENDEN A LA CANTIDAD DE $**********, Y TODAS LAS DEMAS QUE SE SIGAN VENCIENDO EN SU ORDEN, HASTA QUE TENGA VERIFICATIVO EL LANZAMIENTO O DESOCUPACION DE LA FINCA POR PARTE DEL DEMANDADO.*

c).- AL PAGO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS VENCIDOS DE AGUA POTABLE Y DE ENERGIA ELECTRICA, LOS CUALES HAYAN SIDO GENERADOS Y OMITIDO SU PAGO DURANTE EL TIEMPO EN QUE HAYA ESTADO UTILIZANDO EL INMUEBLE EL AHORA DEMANDADO.

d).- EL PAGO DE LOS GASTOS Y DE LAS COSTAS JUDICIALES QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DEL TRAMITE Y DESOCUPACION DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

----- El Juez de Primera Instancia, por auto del día veinte de junio de dos mil veintitrés, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias de la misma, ordenó emplazar al demandado ***** ****** *****, para que contestara dentro del término de ley, lo cual hizo, mediante escrito recepcionado en Oficialía de Partes del Distrito de origen, el siete de julio de dos mil veintitrés, en el que opuso

sus defensas y excepciones, como la de excepción de cosa *sub judice* y cosa juzgada refleja. Establecida la *litis*, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y, en fecha veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, el Juez de Primera Instancia dictó sentencia, la que concluyó con los siguientes puntos resolutivos:----------

PRIMERO.- *La parte actora probó su acción y el demandado no opuso excepciones.*

SEGUNDO: *En consecuencia, se declara procedente el presente* ***JUICIO DE DESAHUCIO*** *promovido por la* ***C.*** ******** ****** *********, *en contra del* ***C.*** ******** ****** *********, *conforme al razonamiento expuesto en el considerando cuarto de la presente resolución.*

TERCERO.- *Se condena a la parte demandada a la desocupación y entrega material del bien inmueble ubicado* ********** ********** ********** *

CUARTO.- *Se condena a la demandada a pagar a favor de la C. ***** ****** *****, la cantidad de $********** ********** ************************, por concepto de rentas insolutas correspondientes a diez años y tres meses más las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega material del inmueble arrendado, a razón de $********** ***** mensuales.* ***QUINTO.-*** *Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas en ésta Instancia las que serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia, conforme a lo estipulado en el Título primero, Capítulo XIII del Código de Procedimientos Civiles, relativo a las "COSTAS JUDICIALES".*

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...

ACTUACIONES

----- Inconforme con la sentencia anterior, el demandado interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en "*efecto devolutivo"* por auto del día ocho de noviembre de dos mil veintitrés, y del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha veintinueve de enero de dos mil veinticuatro y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución a la ponencia correspondiente.----------

----- **SEGUNDO**.- El apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de 17 (diecisiete) hojas, recepcionado en Oficialía de Partes de este Distrito, el tres de noviembre de dos mil veintitrés, que obra agregado a los autos del presente Toca en la foja 6 (seis) a la 22 (veintidós) agravios a que se refieren los razonamientos que se expresan en el siguiente capítulo.----------

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

----- **PRIMERO.**- Esta Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracción II y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106, fracción I, de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del

Estado, artículos 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009. ----------

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

AGRAVIOS.

Primer agravio.

*En primer lugar causa agravios a mi representado el C. ***** ****** ***** que el Juez de Primer grado que dictó la sentencia Numero 27 de fecha 25 de octubre del año 2023 considere en el resolutivo PRIMERO que mi representado el demandado no opuso excepciones, siendo que al contestar la demanda se opusieron las excepciones siguientes y en los términos que se describen a continuación:*

EXCEPCIONES COSA SUB JUDICE

*En el presente asunto opongo excepción de casa Sub Judice, porque el bien inmueble motivo del este litigio se encuentra sujeto a un diverso litigio que se encuentra pendiente de resolverse en el JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA de expediente 18/2021 radicado en el Juzgado Primero Civil y Familiar de esta misma ciudad. Es decir, como la aquí actora C. ***** ****** *****, me vendió dicho bien inmueble en el mes de Julio del año 2016 y ha sido omisa para otorgarme la escritura correspondiente pese a haber recibido casi el total del precio pactado por la compra venta, es por eso que tuvo que demandarle el otorgamiento y firma de escritura en la vía de juicio sumario, mismo que se encuentra pendiente de resolverse ya que no ha sido posible se dicte sentencia*

ACTUACIONES

debido a la chicanadas que han estado promoviendo los abogados de la aquí actora.
*Motivo por el cual solicito se declare improcedente el presente juicio de desahucio promovido por la misma C. ********** ya esta pendiente de resolverse dicho Juicio Sumario Civil de Otorgamiento y Firma de escritura y existe el riesgo de que puedan originarse sentencias contradictorias, máxime que dichos asuntos están siendo conocidos por tribunales diversos.*

EXCEPCION DE COSA JUZGADA

Al tener en cuenta que la acción Plenaria de posesión y el Juicio de desahucio que nos ocupan comparten algunas características, como son, que se trata del ejercicio de derechos reales por aquel que no tiene la posesión y que su efecto es restituir la cosa al demandante, sólo que el plenario de posesión protege aspectos inherentes a la posesión definitiva y el juicio de desahucio se entabla contra quien ha incumplido el pago de rentas, pero ambos resguardan el dominio de la cosa perseguida, en tal prelación lógico-jurídica, deviene incuestionable que el tribunal al conocer el juicio de desahucio esta obligado a examinar un aspecto ya resuelto en definitiva en un Juicio Plenario de posesión como cosa juzgada, pues resulta patente e indiscutible que la decisión firme sobre el tema de la posesión anterior al título, en razón de la sentencia ejecutoriada dictada en el juicio plenario de posesión, tiene eficacia refleja en el juicio de desahucio, siempre que sea innegable la existencia de identidad entre las personas litigantes y el inmueble controvertido, por lo cual en dicho supuesto , debe preponderar la existencia de la cosa juzgada formal y material respecto del citado elemento de la posesión.

Son aplicables en este asunto los siguientes criterios:

COSA JUZGADA REFLEJA. PARA QUE PUEDA CONSTATARSE, QUIEN LA HACE VALER, DEBE EXHIBIR COPIA CERTIFICADA DEL FALLO EMITIDO EN EL JUICIO ANTERIOR Y DEL AUTO QUE LO DECLARÓ FIRME, O BIEN, DE LA EJECUTORIA DE SEGUNDA INSTANCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT). (se transcribe)

COSA JUZGADA. SU EFICACIA REFLEJA SE EXTIENDE A ASPECTOS AUN NO DECIDIDOS EXPRESAMENTE EN EL JUICIO PRIMIGENIO. (se transcribe)
COSA JUZGADA. ELEMENTOS PARA SU EFICACIA REFLEJA. (se transcribe)
COSA JUZGADA REFLEJA, CUANDO SE OPONE COMO ECEPCIÓN Y ATNDIENDO A LA FINALIDAD QUE CON ELLA SE PERSIGUE, DEBE RESOLVERSE PREVIAMENTE AL DICATDO DE LA SENTENCIA DEFINITIVA Y CONFORME A LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 42 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. (se transcribe)

COSA JUZGADA. SU EFICACIA ES REFLEJA EN CUANTO A LA POSESIÓN CUANDO HAN SIDO EJERCITADAS LAS ACCIONES PLENARIA DE POSESIÓN Y REIVINDICATORIA. (se transcribe)

COSA JUZGADA, EFICACIA REFLEJA DE LA, AUN CUANDO NO EXISTA IDENTIDAD DE LAS COSAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO. (se transcribe)

COSA JUZGADA, EFICACIA REFLEJA DE LA. (se transcribe)

ARRENDAMIENTO, EFICACIA REFLEJA DE LA COSA JUZGADA, EXISTE CUANDO DE FALLA PRIMERO EL JUICIO DE TERMINACION DEL, Y LUEGO EL DE RESCISION. (se transcribe)

Sin embargo las anteriores excepciones que se mencionan ni siquiera fueron analizadas por el Juez de primer grado, ni fueron motivo de estudio ni tampoco se pronuncio respecto a ellas, todo lo cual constituye este primero de los agravios que se señalan.
Y aunado lo anterior, en la contestación de la demanda se opusieron diversas defensas que de acuerdo a la doctrina son consideradas como excepciones. Esto es así porque el establecimiento de diferencias entre la excepción y la defensa, desde el punto de vista doctrinal, y el enunciado por el

ACTUACIONES

legislador de excepciones y defensas como posibilidades diferentes, hace más complejo determinar el concepto de excepción puesto que, al definirse la excepción deberá pensarse en un deslinde entre ella y a defensa.

Por eso desde un ángulo meramente pragmático, nosotros, propondríamos que el demandado, al llegar, en su escrito de contestación, al capítulo de excepciones, lo intitulara,"excepciones y defensas". Asimismo, diría: " vengo a oponer las siguientes excepciones y defensas". Podría llamar excepciones a las que el legislador les da esa denominación y a aquellas que no tienen una denominación precisa otorgada por el legislador pueden denominarse libremente excepciones o defensas.

Desde el punto de vista lógico-doctrinal, llamar al derecho de contradecir la demanda "excepción" o llamarlo "defensa" es irrelevante pues, sólo es un problema de denominación a ese derecho de contradicción. Genéricamente son la misma cosa puesto que, en la excepción y en la defensa se impugna la operancia de la demanda por cualquier motivo que tienda a la contradicción. Por supuesto que, en forma de convencional podernos establecer no una, sino varias especies de contradicciones y a algunas las podemos llamar defensas y a otras excepciones.

De esa manera, contradecir la demanda para poner un obstáculo temporal o perpetuo a la actividad del órgano jurisdiccional lo podemos llamar excepción o defensa pues, en esa situación hay una contradicción a la operancia de la demanda.

De igual forma, cuando la contradicción se dirige al derecho material en que se funda la demanda, también podemos llamarla excepción o defensa.

Juzgamos, en un punto de vista personal, que, en todo caso, la excepción y la defensa pertenecen a un mismo género: el derecho de contradecir las pretensiones de la parte actora. Desde el punto de vista específico puede haber varias maneras o formas de contradicción, a estas especies se les puede dar denominación específica; excepciones dilatorias,

excepciones perentorias, excreción de falta de personalidad, excepción de conexidad, excepción de litispendentia, excepción de cosa juzgada, excepción de incompetencia o defensa.
Si el legislador no les da una denominación determinada se podrá emplear indistintamente la denominación de excepción o de defensa.

Acerca de la defensa en la acepción similar a la de excepción, el destacado procesalista, mexicano, hoy finado, Eduardo Pallares g determina:

"Se entiende también por defensa los hechos o argumentos que hace valer en juicio el demandado para destruir la acción o impedir su ejercicio. Doctrinalmente se distingue la defensa de las excepciones, pero los jurisconsultos no están de acuerdo en la naturaleza jurídica de estas últimas ni en sus diferencias respecto a aquéllas.

Luego entonces el Juez de primera instancia estaba obligado a analizar las excepciones opuestas y pronunciarse sobre ellas y no señalar en el resolutivo PRIMERO que "el demandado no opuso excepciones".
Hasta aquí fueron infringidos los artículos 112 fracción III, IV, V, 113 y 115 del Código de procedimientos Civiles del estado de Tamaulipas.

Segundo agravio.

*En segundo lugar causa agravios a mi representado que habiéndose opuesto la defensa de Litispendencia, esta tampoco fue motivo de estudio por el Tribunal de primera instancia. Y esto porque al realizar contestación a la demanda instaurada en contra de mi representado C. ***** ****** ***** se comunico a este Tribunal de Primer grado la existencia del diverso JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA de expediente ******* radicado en el Juzgado Primero Civil y Familiar de esta misma ciudad. Es decir, como la aquí actora C. ***** ****** ***** vendió al C. ***** ****** ***** dicho bien inmueble en el mes de Julio del año 2016 y habiendo sido omisa para otorgarle la escritura correspondiente pese a haber recibido casi el total del precio pactado por la*

ACTUACIONES

compra venta, es por eso que se tuvo que demandar el otorgamiento y firma de escritura en la vía de juicio sumario, mismo que se encuentra pendiente de resolverse, ya que no ha sido posible se dicte sentencia debido a la chicanadas que han estado promoviendo los abogados de la aquí actora.

*Motivo por el cual en el escrito de contestación a la demanda se solicitó que se declarase improcedente el presente juicio de desahucio promovido por la misma C. ***** ****** *****, ya que está pendiente de resolverse dicho Juicio Sumario Civil de Otorgamiento y Firma de escritura y existe el riesgo de que puedan originarse sentencias contradictorias, máxime que dichos asuntos están siendo conocidos por tribunales diversos.*
*Inclusive en tiempo y forma fue exhibida en el presente Juicio de Desahucio copia certificada del mencionado expediente ******* que corresponde el diverso Juicio Sumario Civil sobre otorgamiento y firma de escritura dentro del cual se encuentra contenida la PRUEBA DOCUMENTAL referente a copia certificada del comprobante de Deposito en cuenta ********** a nombre del Centro de ********** ******
$********** ********* realizado el día 25 de Julio del 2016 a las 15:21 horas, pago que fue realizado por la compra venta del bien inmueble en mención y de lo que puede advertirse que dicho juicio se encuentra pendiente de recibir sentencia. Sin embargo, nada de esto fue tomado en cuenta por el juez de primer grado que hoy dicto sentencia en este juicio de desahucio de expediente ******* sin medir las consecuencias de su resolución y sin importarle que pronto puedan existir sentencias contradictorias.*

Sobre este agravo se infringió lo dispuesto por el artículo 242 fracción ll que dispone que "se reconocen como excepciones dilatorias, las siguientes: ...ll.- Litispendencia".

Tercer agravio.

*Causa agravio a mi representado C. ***** ****** ***** que el Juez de primer grado al hacer la*

*valoración de las pruebas y al referirse en primer termino a las ofrecidas por la pate actora, entra al supuesto estudio de la DOCUEMTNAL PRIVADA consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 17 de septiembre del año 2013 respecto del bien inmueble ubicado en calle ********** ********** ********** *********y DOCUMENTALES PRIVADAS relativas a ciento diecisiete (117) recibidos de arrendamiento y subarrendamiento por la cantidad de $********** ****** m.n) documentales que obran agregados de la foja 19 a 38 y a los cuales dice este Juzgado que les concede valor probatorio de conformidad con el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en virtud de que no fueron objetados ni impugnados por la parte demandada, surtiendo sus efectos jurídicos como si hubieran sido reconocidos expresamente, con los cuales según el juez se acredita que las partes contendientes celebraron el contrato de arrendamiento de fecha diecisiete de septiembre del año 2013 en el cual la C. ***** ****** ***** se obligo a conceder al C. **********el uso y goce temporal del bien inmueble ya mencionado y el C. ***** ****** ***** se obligo a pagar de manera mensual a favor de la actora la cantidad de $********** ********** según se advierte de la clausula segunda de dicho contrato.*

*Pero en este punto vale la pela cuestionar: ¿ de dónde saca el Juez de primer grado que los DOCUMENTOS CONSISTENTES en contrato de arrendamiento y 117 recibidos de arrendamiento y subarrendamiento no fueron objetados ni impugnados? Siendo que desde el escrito de contestación del C. ***** ****** ***** de fecha 07 de julio del año 2023 claramente se advierte que dichos documentos ofrecidos por la parte actora fueron objetados e impugnados en tiempo y forma y en ningún omento fueron reconocidos expresamente como lo dice el a Quo para concederse valor pleno y absoluto. Objeción e impugnación que el juzgador no tomo en cuenta en lo absoluto y se atreve a decir que fueron reconocidos expresamente, lo que evidencia el*

ACTUACIONES

dictado de una sentencia parcial para favorecer al actor.

*Contrario al argumento del juzgado de primer grado, mi representado C. ***** ****** ***** en su contestación negó haber firmado el contrato exhibido por la parte actora, aseguró que la firma que aparece en ese documento como suya es falsa y mediante escritos de fecha 25 de agosto de 2023 y 12 de septiembre de 2023 se exhibieron en este asunto copias certificadas de los expedientes 08/2021 y ******* respectivamente, relativo a Juicio Ordinario Civil plenario de posesión y Juicio Sumario sobre otorgamiento y firma de escrituras, ambos radicados en el Juzgado Primero Civil y Familiar de esta ciudad Mante, Tamaulipas y dentro de los cuales se encuentra copia certificada de un contrato de arrendamiento de fecha de 17 de septiembre del año 2012 suscrito por las mismas partes y en el que se estipulo una renta mensual de $********** ***** pero nunca por $**********.*

En este punto el juez de primer grado se olvido absolutamente de los principios de la lógica y la experiencia, pues no tuvo ninguna lógica al afirmar que los DOCUMENTOS PRIVADOS exhibidos como prueba por la actora no fueron impugnados ni objetados y que por lo tanto fueron reconocidos expresamente, situación argumentada por el juez absolutamente fuera de la realidad y al margen de toda lógica.

Y el juzgador de primer grado paso por alto lo que señala el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas que a la letra dispone:
ARTÍCULO 402.- (se transcribe)

En este punto el tribunal de primer grado infringe lo dispuesto por los artículos 273, 392, 398, 402, 404 y 405 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Cuarto agravio.

*Causa asimismo agravio a mi representado el C. ***** ****** ***** el hecho de que el a Quo omitió tomar en cuenta diversas pruebas presentadas mediante escrito de fecha 12 de septiembre del 2023 en los términos siguientes:*

*PRUEBA DOCUMENTAL.-El contrato de arrendamiento de fecha 17 de septiembre del 2012 notariado que se encuentra contenido en el expediente ******* y asimismo ofrezco como PRUEBA DOCUMENTAL el total de los registros que integran dicho expediente.*

Este contrato en mención se encuentra en las fojas 12, 13, 14, 15, 16 y 17 de la copia certificada de dicho expediente, misma que se recibió fecha 08 de septiembre del 2023 y por su voluminosidad apenas ayer fue posible obtener la copia simple para la vista a la contraria.

*Esta prueba se relaciona con el punto número dos de mi contestación al capítulo de hechos y con esta documental se demuestra que el contrato de arrendamiento que exhibe la actora es falso y la firma que supuestamente es la del C. ***** ****** ***** también esta falsificada.*

*Con esta documental se acredita que la renta pactada lo era por la cantidad de $**********.) y no por la cantidad que hoy argumenta la actora.*

*Con el total de los registros de este expediente se acredita además que este asunto es cosa juzgada y que el ********** *******fue vencido en un Juicio Ordinario Civil Plenario de Posesión y actualmente existe un diverso litigio relativo a Juicio Sumario de otorgamiento y firma de escritura toda vez que la parte actora en este juicio vendió el bien inmueble motivo de este litigio al C. ***** ****** *****.*

PRUEBA DOCUMENTAL.- La copia certificada ante Notario Público del comprobante de Deposito en cuenta

ACTUACIONES

*********** *********por la cantidad de $********** ********* realizado el día 25 de Julio del 2016 a las 15:21 horas que se encuentra contenido en el expediente ******* y asimismo ofrezco como PRUEBA DOCUMENTAL el total de los registros que integran dicho expediente.*

*Esta documental se encuentra en la foja 11 y reverso del expediente ******* cuya copia certificada ante Notario se exhibe adjunta al presente escrito y misma que fue recibida en el Juzgado Primero Civil y Familiar en fecha 08 de septiembre del 2023 y por su voluminosidad apenas fue posible obtener la copia simple para la vista a la contraria.*

*Esta prueba se relaciona con el punto numero tres de la contestación que se hizo al capítulo de hechos de la demanda y con esta documental se demuestran contradicciones por parte de actora C. ***** ****** ***** quien en aquel Juicio Plenario de Posesión de Expediente ********radicado en el Juzgado Primero Civil y Familiar de esta ciudad en su escrito de fecha 26 de febrero del 2021 al desahogar la vista que se le concedió con relación a la contestación hecha por el suscrito en aquél juicio, ella dijo literalmente lo siguiente:*

"lo cierto es que el demandado llegó a adeudar esa cantidad por concepto de rentas acumuladas de 5 años, las que finalmente tuvo que pagar ante la presión de cobrárselas en la vía judicial y al no tener dinero para seguir cubriendo la renta; posterior al año 2016, abandonó el inmueble, pero posteriormente lo volvió a ocupar, sin derecho alguno y sin consentimiento de mi representada, lo que hizo de manera arbitraria a sabiendas que ya no tenía derecho de introducirse por no existir consentimiento expreso de mi representada. De ahí, que se niegan todos y cada uno de los hechos materiales de su pretensión."

Luego entonces, suponiendo sin conceder, que sea verdad que el suscrito hice un pago de ciento cincuenta mil pesos por concepto de rentas atrasadas, que casualmente representan exactamente el pago de

*sesenta meses o cinco años a razón de $********** ******* entonces no es cierto lo que ahora argumenta la actora C. ***** ****** ***** en esta nueva demanda en el sentido de que el suscrito le adeudo la cantidad de trescientos treinta y dos mil cien pesos por concepto de adeudo de rentas desde el 17 de septiembre del año 2013 es decir cerca de diez años, porque entonces como lo dijo la actora C. ***** ****** ***** el suscrito le habría un hecho un pago de rentas hasta el año 2016.*

*De esta manera con esta documental se demuestran las mentiras de la parte actora ********** ****. a través de su representante legal quien por cierto ya nada tiene de religiosa.*

*Con el total de los registros de este expediente se acredita además que este asunto es cosa juzgada y que el ********** ****** fue vencido en un Juicio Ordinario Civil Plenario de Posesión y actualmente existe un diverso litigio relativo a Juicio Sumario de otorgamiento y firma de escritura toda vez que la parte actora en este juicio vendió el bien inmueble motivo de este litigio al C. ***** ****** *****.*

*EL juez de primera instancia solo hace mención de las pruebas ofrecidas dentro de la copia certificada del expediente ********relativo a juicio ordinario civil plenario de posesión y aunque dice que a estos medios de prueba se les confiere valor probatorio en términos de los previstos por los artículos 324, 325 y 397 de la Ley procesal Civil vigente en el estado, en los hechos el a Quo no concedió ningún valor a las pruebas de la parte demandada de acuerdo al sentido de la sentencia que dictó.*

Nótese por otra parte que al hacer la relación de las pruebas de la parte demandada el juez se refiere de la siguiente manera:

*DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en copia del comprobante de deposito en cuenta **********, medios de prueba a los que se les confiere valor*

ACTUACIONES

probatorio en términos de lo previsto por los artículos 324, 325 y 397 de la Ley Procesal Civil vigente en el Estado.

*Lo que se sigue haciendo evidente la parcialidad de la sentencia porque el a Quo omite decir que dicho deposito fue por la cantidad de $**********
****
En este punto se infringen los artículos 273, 392, 398, 402, 404 y 405 del Código de Procedimientos Civiles del estado de Tamaulipas.*

Quinto agravio.

Al hacer el ANALISIS DE PROCEDENCIA Y FUNDAMENTO DE LA ACCION, nótense las contradicciones del Juzgador de primera instancia.

Al referirse a los elementos de la acción, dice el a Quo:

Por cuanto hace al primero de lo elementos analizados, tenemos que este se encuentra acreditado con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre la parte actora y la demandada respecto del bien inmueble ubicado en la calle Cuauhtémoc 225 norte, de la zona centro de ésta Ciudad, documental que no fue objetada o impugnada por la demandada por lo que tiene valor probatorio a la luz del artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose así la relación contractual de arrendamiento entre las partes. (Se ignora de donde saca el juez el domicilio de calle Cuauhtémoc 225 norte, zona centro de esta ciudad)

El propio juzgador de primer grado invoca el artículo 398 para pretender dar legalidad a su resolución. Pero da la casualidad que dicho dispositivo establece o siguiente:
ARTÍCULO 398.- (se transcribe)

Es decir, el juzgador establece que como dicho documento no fue objetado ni impugnado por el demandado por ende tiene valor probatorio a la luz

del artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del estado de Tamaulipas.

Pero como dicho dispositivo señala que en caso contrario la verdad de su contenido debe demostrarse por otras pruebas y como en realidad nos encontramos en esta última hipótesis porque dicho documento si fue objetado desde el escrito de contestación a la demanda, entonces la verdad de su contenido debió haber sido demostrado por otras pruebas, cosa que en la especie tampoco ocurrió, sino que es el juez quien dice que los documentos presentados como pruebas de la parte actora no fueron objetados y que por eso adquieren valor probatorio, pero en la realidad no es así porque tanto el contrato de arrendamiento como los recibos de arrendamiento fueron objetados e impugnados desde el escrito de contestación, pero nada de eso fue tomado en cuenta por el a Quo, sino que ilegalmente afirma que dichos documentos no fueron objetados y que por lo tanto adquieren valor probatorio.

En este punto se infringió el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del estado de Tamaulipas.

Sexto agravio.

*Causa agravio a mi representado C. ***** ****** ***** el hecho de que a pesar que el a Quo dice en la sentencia definitiva que dictó que a las pruebas ofrecidas por mi representado les confiere valor probatorio en términos de los previstos por los artículos 324, 325 y 397 de la Ley Procesal Civil en el estado, lo cierto es que dicha valoración no se ve reflejada en la sentencia que fue dictada en este asunto.*

Maxime que los DOCUMENTOS PRIVADOS ofrecidos como pruebas por mi representado, esto sí, nunca fueron impugnados ni objetados por la parte actora, por lo que los mismos debieron recibir valor probatorio pleno y verse dicho valor reflejado en el sentido de la resolución que hoy aquí se combate.

En este punto se infringen los artículos 324, 325, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del estado de Tamaulipas.

ACTUACIONES

----- **TERCERO.-** Toda vez que el primero y segundo agravio resultan fundados, y suficiente para revocar el fallo, es innecesario el estudio de los demás.----------

----- En el primer motivo de disenso el apelante se duele de que el juzgador en el resolutivo primero estimó que no opuso excepciones, aún y cuando en su escrito de contestación opuso la excepción de cosa *sub judice* y cosa juzgada refleja, por lo que al haber omitido su estudio, es que le causó agravios la sentencia. ----------

----- En el segundo agravio el apelante se queja de que aún y cuando opuso la defensa de litispendencia, el juzgador omitió su estudio, pues en su contestación refirió que existía un juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura, deducido en el expediente *******, radicado en el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil y Familiar, de este Distrito, en el que se advierte que ***** ****** *****, le vendió el bien en litigio, en el mes de julio de dos mil dieciséis, por lo que aduce que anexó copia certificada de tal expediente, asimismo, se advierte el comprobante de depósito por la suma de $********** **** por concepto de la compraventa del bien en litigio; entonces, refiere que al estar pendiente en resolver tal procedimiento, es que solicitó que se declare improcedente

el presente desahucio, dado que existe riesgo que se dicten sentencias contradictorias; empero, nada de ello fue considerado por el juzgador, por lo que se infringió lo contenido en el artículo 242, fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.----------

----- En la tercera aseveración el apelante aduce que le causó perjuicio la valoración que realizó el juzgador de las pruebas aportadas, dado que del contrato base de la acción y recibos de pago, estimó que les concedía valor probatorio de acuerdo con el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en virtud de que no fueron objetados ni impugnados por el demandado, a pesar de que en su contestación de fecha siete de julio de dos mil veintitrés, objeto tales documentales, pues negó haber firmado el contrato; y que la firma es falsa, sin que las considerara. Además, de que exhibió copias certificadas de los expedientes *******y ******* de los juicios ordinario civil plenario de posesión y sumario civil sobre otorgamiento de escritura, dentro de las que obra una copia certificada del contrato de arrendamiento del diecisiete de septiembre de dos mil doce, en el que se estipuló una renta de

$**********

**Así pues, refiere que el juzgador no consideró lo

ACTUACIONES

establecido en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.----------

----- En la cuarta queja el apelante manifiesta que el juzgador omitió tomar en consideración diversas pruebas que aportó en su escrito fechado el doce de septiembre de dos mil veintitrés, consistentes en el contrato de arrendamiento de fecha diecisiete de septiembre de dos mil doce, contenido en el expediente *******, documentales que a penas ayer fue posible obtener la copia simple para la vista a la parte contraria; y copia certificada del comprobante de depósito a nombre de **********, por la cantidad de $**********; por lo que aduce, que sólo hace mención de las pruebas, y si bien, les otorgó valor probatorio; de acuerdo al sentido de la sentencia, no concedió ningún valor. ----------

----- En el quinto motivo de disenso el apelante alude que el juzgador fue contradictorio al realizar el análisis y fundamentación de la acción, dado que al estudiar los elementos de la acción, estimó que el contrato base de la acción tiene valor probatorio, de conformidad con el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, al no haber sido objetado ni impugnado por el

demandado, lo cual es equívoco, dado que sí lo objetó, por lo que debió haberse justificado con otros medios probatorio tal documental.----------

----- En el sexto y último agravio el apelante manifiesta que a pesar de que otorgó valor probatorio a las pruebas que ofreció, tal valor no se ve reflejado en el sentido de la sentencia.----------

----- Toda vez que el primero y segundo agravio resultan fundados, es innecesario el estudio de los demás, atendiendo a la revocación del fallo impugnado.----------

----- Lo anterior es así, toda vez que como se aprecia en la sentencia apelada, el juzgador omitió el estudio de las excepciones opuestas por el demandado, por lo que se infringió lo dispuesto en el numeral 113 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, dado que, deben resolverse todos los puntos que hayan sido objeto de debate.----------

----- Previamente, debe referirse lo acontecido en juicio.----------

----- Ahora bien, según se aprecia de la demanda, la parte actora promovió juicio de desahucio, en contra de ***** ****** *****, en la que solicitó la desocupación y entrega de un bien inmueble, por la falta de pago de rentas vencidas por diez años, tres meses, por la cantidad de

ACTUACIONES

$**********

* y todas las demás que se sigan venciendo.----------

----- Los hechos en que basó su proceder, básicamente fueron que, es representante legal de la persona moral **********

, por lo que celebró contrato de arrendamiento con el demandado, del inmueble ubicado en calle ********

**********, y desde la fecha del contrato, es decir, diecisiete de septiembre de dos mil trece, hasta en la actualidad, se ha incumplido en el pago.----------

----- Por su parte, el demandado, expresó, como defensa de sus intereses, que es falso el contrato de arrendamiento que exhibe la actora, pues la firma que aparece en tal documento no es su firma, esta falsificada, por lo que impugna el mismo. Y si bien, existe un contrato de arrendamiento, es de fecha diecisiete de septiembre de dos mil doce, en el que se pactó una renta mensual de $**********

por lo que la actora se contradice. Esto, porque promovió en su contra juicio plenario por posesión en el que alegó que desde el dos mil trece, detentaba el bien, y en este procedimiento alega que el diecisiete de septiembre de dos

mil trece, celebró contrato de arrendamiento, por lo que ofrece la documental consistente en el contrato de arrendamiento fechado el diecisiete de septiembre de dos mil doce, y copias certificadas de los expedientes**********. Asimismo, manifiesta que siempre ha pagado las rentas, desde el dos mil doce, al dos mil dieciséis, empero la actora le ofreció el bien, por lo que depósito la suma de $**********

*****Sin embargo, la actora también se contradice porque en el juicio plenario de posesión manifestó que tal suma es por el pago de rentas de cinco años que no se pagó. Y suponiendo, que sea verdad lo que refiere la actora, entonces, en este juicio especial no adeuda la suma que reclama por el pago de rentas. Ofrece la documental referente al depósito aludido. Y opone las excepciones de cosa sub judice y cosa juzgada.----------

----- El demandado por escrito recepcionado por Oficialía de Partes del Distrito de origen, el veinticinco de agosto de dos mil veintitrés, con un anexo, ofreció las documentales consistentes en copias certificadas del contrato de arrendamiento fechado el diecisiete de septiembre de dos mil doce, celebrado por ********** y

ACTUACIONES

***** ****** *****, como Representante Legal del Centro de **********, así como también, el recibo de depósito por la suma de $********** ******** y las copias certificadas del expediente *******, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por el demandado, aquí apelante, en contra de **********. Por auto del veintinueve de agosto de dos mil veintitrés, se le previno al demandado para que agregara copia simple de los documentos que anexó a tal escrito, y así darle vista a la parte contraria.----------

----- El doce de septiembre de dos mil veintitrés, el juzgador acordó, que previamente acordar citar a sentencia, se debía dar cumplimiento a lo ordenado por auto del veintinueve de agosto de dos mil veintitrés.----------

----- Enseguida, el demandado **********, por escrito recepcionado en Oficialía de Partes del Distrito de origen, del doce de septiembre de dos mil veintitrés, exhibió cinco anexos y una copia simple, de los documentos referidos en su escrito del veinticinco de agosto de dos mil veintitrés. Lo que por auto del dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, se acordó: *“ ... se le tiene dando cumplimiento al requerimiento que se*

le hizo por auto de fecha veintinueve de agosto del presente año, en el cual se le tiene exhibiendo copia simple de las documentales que allega para efecto de dar vista a la parte contraria, por lo que se tiene por admitidas dichas documentales, y con copia simple de las mismas se ordena correr traslado a la parte contraria a fin de que en tres días manifieste lo que a su derecho legal convenga...” .----------

----- La parte actora promovió recurso de revocación en contra del auto doce de septiembre de dos mil veintitrés; Recurso que se admitió por auto de dieciocho de septiembre de dos mi veintitrés, y resuelto el cinco de octubre del dos mil veintitrés, en el que se estimó: *“... el suscrito Juzgador advierte que en el auto recurrido no se otorgó término a la parte reo a fin de allegar copia simple de los documentos que anexa en el escrito fechado el veinticinco de agosto de dos mil veintitrés, y por ende otorgar la vista correspondiente a la contraparte, por lo que deberá revocarse el proveído en dichos términos... se declara parcialmente procedente el recurso de revocación... contra el auto dictado el día doce (12) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), y en consecuencia, se revoca en forma parcial el auto para quedar en los términos siguientes: ... Al efecto, se le dice al compareciente que previo acordar lo conducente, se deberá dar cumplimiento a lo ordenado en*

ACTUACIONES

auto de fecha veintinueve de agosto del año en curso, por lo que se requiere a la parte demandada para que allegue copia simple de los documentos que anexa al escrito de fecha veinticinco de agosto de dos mil veintitrés, ello dentro del término de tres (03) días, a fin de otorgar la vista correspondiente a la parte contraria...".----------

----- Esta Primera Sala Colegiada realiza el estudio de las excepciones opuestas. ----------

----- Así tenemos, que el incumplimiento de los presupuestos procesales previos al proceso puede ser denunciado al juzgador a través, precisamente, de las excepciones procesales, así, la existencia de litispendencia puede ser denunciada por medio de la respectiva excepción de litispendencia; sin embargo, el incumplimiento de los presupuestos procesales no sólo puede denunciarse por la parte demandada a través de las excepciones correspondientes. Dado que, en la doctrina y en algunas legislaciones procesales se admite que el incumplimiento de los presupuestos procesales se puede tomar en cuenta *de oficio* por el propio juzgador, sin necesidad de que la parte interesada lo denuncie a través de las respectivas excepciones.[1]----------

----- El demandado opuso como excepciones las siguientes: -

1*Derecho Procesal Civil, Novena Edición, OXFORD, José Ovalle Favela.*

EXCEPCIÓN DE COSA SUB JUDICE

*En el presente asunto opongo excepción de cosa Sub Judice, porque el bien inmueble motivo de este litigio se encuentra sujeto a un diverso litigio que se encuentra pendiente de resolverse en el JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA de expediente ******* radicado en el Juzgado Primero Civil y Familiar de esta misma ciudad. Es decir, como la aquí actora C. ***** ****** ***** me vendió dicho bien inmueble en el mes de Julio del año 2016 y ha sido omisa para otorgarme la escritura correspondiente pese a haber recibido casi el total del precio pactado por la compra venta, es por eso que tuvo que demandarme el otorgamiento y firma de escritura en vía de juicio sumario, mismo que se encuentra pendiente de resolverse, ya que no ha sido posible se dicte sentencia debido a la chinacadas que han estado promoviendo los abogados de la aquí actora.*

*Motivo por el cual solicito se declare improcedente el presente juicio de desahucio promovido por la misma C. ***** ****** *****, ya esta pendiente de resolverse dicho Juicio Sumario Civil de Otorgamiento y Firma de escritura y existe el riesgo de que puedan originarse sentencias contrarias, máxime que dichos asuntos están siendo conocidos por tribunales diversos.*

EXCEPCION DE COSA JUZGADA REFLEJA

Al tener en cuenta que la acción Plenaria de posesión y el Juicio de desahucio que nos ocupa comparten algunas características, como son, que se trata del ejercicio de derechos reales por aquel que no tiene la posesión y que su efecto es restituir la cosa al demandante , sólo que el plenario de posesión protege aspectos inherentes a la posesión definitiva y el juicio de desahucio se entabla contra quien ha incumplido el pago de rentas, pero ambos resguardan el dominio de la cosa perseguida, en tal prelación lógico- jurídico, deviene incuestionable que el tribunal al conocer el juicio de desahucio esta obligado a examinar un aspecto ya resuelto en definitiva en un Juicio Plenario de Posesión como cosa juzgada, pues resulta patente e indiscutible que la decisión firme sobre el tema de la

ACTUACIONES

posesión anterior al título, en razón de la sentencia ejecutoriada dictada en el juicio plenario de posesión, tiene eficacia refleja en el juicio de desahucio, siempre que sea innegable la existencia de identidad entre las partes litigantes y el inmueble controvertido, por lo cual en dicho supuesto, debe preponderar la existencia de la cosa juzgada formal y material respecto del citado elemento de la posesión.

-----La excepción de litispendencia tiene por objeto hacer del conocimiento del Juez, que el litigio planteado por el actor en su demanda ya está siendo conocido en otro proceso anterior; que se trata de un litigio pendiente de resolver en un proceso que ya se había iniciado con anterioridad al que ahora promueve el actor en su demanda.----------

----- La aludida excepción sólo opera cuando en los dos litigios que se promueven haya identidad en: 1) Los sujetos; 2) El objeto; y 3) La causa de pedir; de ahí que, si el juicio más reciente difiere del otro en alguno de esos aspectos, es improcedente la excepción de litispendencia, dado que esta triple identidad entre partes, acciones y objetos reclamados, debe darse entre el primer y el segundo proceso; por lo que al oponer la excepción de litispendencia, el demandado debe precisar los datos del primer juicio, debiéndose acompañar copia certificada de las constancias que el demandado tenga en su poder del primer juicio, o solicitando la inspección del expediente de dicho juicio, la cual de admitirse, deberá llevar a cabo el secretario del plazo correspondiente.----------

-----Tiene aplicación en la siguiente tesis: ----------

> ***LITISPENDENCIA, EXCEPCIÓN DE.*** *La excepción de litispendencia es el estado del litigio que se halla pendiente de resolución ante un tribunal, o sea, el estado del que ya conocen los tribunales y no ha sido resuelto por sentencia ejecutoria. Para que proceda, los dos juicios deben ser idénticos, es decir, han de ser las mismas personas, las mismas cosas que se demandan, las mismas causas por las cuales se demanda y la calidad con que intervinieron las partes; la litispendencia sólo tiene, pues, lugar, en consecuencia de dos litigios sobre el mismo objeto, entre las mismas personas por demandas basadas en la misma causa. En cuanto a este tercer requisito, la doctrina ha dicho que la causa es el hecho generador que el actor hace valer en su demanda como fundamento de la acción, o el hecho generador que el demandado invoca en apoyo de sus excepciones. Por tanto, la identidad de la causa no es otra cosa que la identidad de ese hecho generador de la acción o de la excepción. De aquí que no debe confundirse la causa con las leyes o fundamentos de derecho que se invoquen, sea por el actor o por el demandado, como base de la acción o de la excepción, ya que estos fundamentos pueden ser diferentes sin que varíe la causa, porque ésta no consiste en ellos, sino en el hecho jurídico generador de aquéllos, siendo más evidente que tampoco debe confundirse la causa con los medios de prueba que se invoquen en uno y en otro juicio.*[2]

ACTUACIONES

----- En ese tenor, de un análisis de las manifestaciones en la que el demandado hace constituir la excepción de litispendencia, esta Primera Sala Colegiada determina que, en la especie se configuró la figura jurídica de litispendencia, como se verá acontinuación.----------

2*Registro digital: 242312, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 18, Cuarta Parte, página 63, Tipo: Aislada.*

----- El demandado, en lo que interesa, exhibió copias del juicio sumario civil sobre otorgamiento de firma y escritura, radicado en el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil y Familiar del Distrito Judicial de origen, con el número de expediente *******, promovido por éste, en contra de la aquí actora, ***** ****** *****, en el que ésta, reconvino, lo siguiente: *"... A) ... la desocupación y entrega material del inmueble localizado en la calle**********
****
****
********** B) El pago de rentas adeudadas correspondientes a los meses de septiembre de 2017, a la actualidad, y que ascienden a la suma de $107,500.00 (ciento siete mil quinientos pesos 00/100 m.n.) ... más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble. C) El pago de los daños y perjuicios consistentes en el interés..".*----------

----- Cabe aclarar, que si bien al contestar la demanda entablada en su contra, el demandado no adjunto la prueba documental que sustenta la excepción de litispendencia opuesta, ello no constituye un impedimento para que esta Alzada proceda a valorar las documentales exhibidas con posterioridad en autos, pues, en términos del artículo 246

del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, la excepción debe analizarse al momento de dictar sentencia, además, de que es de oficio su estudio.------

------ Aclarado lo anterior, se tiene que de las actuaciones del expediente *******, del índice del Juzgado Primero de Primera Instancia Civil y Familiar del Distrito Judicial de origen, relativas al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por ***** ****** *****, y en reconvención por ***** ****** *****, el mismo versa, en reconvención, sobre el ejercicio de la acción de cobro de rentas, respecto del bien ubicado en calle**********
****
****
********** ----------

----- Documental, que merece valor probatorio en términos de los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, pues con la exhibición que se hizo de la misma se posibilita a esta Alzada para analizar la excepción de litispendencia opuesta por el demandado. A más que es de oficio su estudio.----------

----- A la par del procedimiento descrito en líneas anteriores que antecede, se tiene que en el especial en que se actúa,

ACTUACIONES

tramitado bajo el número de expediente ******* relativo al juicio de desahucio, promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****, el mismo versa sobre el cobro de rentas, respecto del bien ubicado en calle ********** ********** ********** ********** pues la actora reclama lo siguiente:----------

a) A LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA VOLUNTARIA O EN SU CASO FORZOSA DEL INMUEBLE, DEL CUAL SE LE HICIERA ENTREGA EN CALIDAD DE ARRENDATARIO, POR EL INCUMPLIMIENTO Y FALTA DE PAGO DE MAS DE DOS MENSUALIDADES DE RENTA EN LAS QUE HA INCURRIDO EL DEMANDADO, O AL LANZAMIENTO MEDIANTE EL AUXILIO DE LA FUERZA PUBLICA A SU COSTA EN CASO DE OPOSICION.

*b).- AL PAGO DE LAS RENTAS VENCIDAS AL EQUIVALENTE POR EL USO DE DIEZ AÑOS Y TRES MESES QUE HA ESTADO HABITANDO EL INMUEBLE EL AHORA DEMANDADO, A RAZÓN DE $********** *******POR MES LAS CUALES ASCIENDEN A LA CANTIDAD DE $********** **********, Y TODAS LAS DEMAS QUE SE SIGAN VENCIENDO EN SU ORDEN, HASTA QUE TENGA VERIFICATIVO EL LANZAMIENTO O DESOCUPACION DE LA FINCA POR PARTE DEL DEMANDADO.*

c).- AL PAGO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS VENCIDOS DE AGUA POTABLE Y DE ENERGIA ELECTRICA, LOS CUALES HAYAN SIDO GENERADOS Y OMITIDO SU PAGO DURANTE EL

TIEMPO EN QUE HAYA ESTADO UTILIZANDO EL INMUEBLE EL AHORA DEMANDADO.

d).- EL PAGO DE LOS GASTOS Y DE LAS COSTAS JUDICIALES QUE SE ORIGINEN CON MOTIVO DEL TRAMITE Y DESOCUPACION DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE JUICIO.

----- Atendiendo lo anterior, se tiene que el primer requisito de la excepción en estudio, relativo a la identidad de personas, se encuentra acreditado toda vez que en ambos juicios no cabe duda de que se trata de los mismos contendientes, pues figuran como actora ***** ****** *****, (actora reconvencional) y ***** ****** *****, como demandado.----------

----- Por lo que atañe al segundo y tercero requisito, relativo a la identidad de cosas y de prestaciones o acciones, los mismos se encuentran satisfechos, pues la actora en el desahucio reclama la desocupación y entrega del bien inmueble localizado en la calle ********** **********, así como el pago de rentas vencidas; y en el juicio sumario sobre otorgamiento de escritura, en reconvención, reclama la desocupación y entrega del mismo bien, así como el pago de rentas vencidas. ----------

ACTUACIONES

----- Por tanto, esta Primera Sala Colegiada estima que se configuró la figura jurídica de la litispendencia, pues hay identidad de personas, identidad de la cosa, e identidad de las acciones y/o prestaciones; entonces, lo procedente es dejar sin efecto el presente juicio especial de desahucio, absolviendo al demandado; esto, para así evitar sentencias contradictorias entre sí, sobre los mismos temas sujetos a debate, pues de no ser así, acarrearía una afectación al principio de seguridad jurídica que integra la expectativa legítima de los justiciables a obtener para una misma cuestión una respuesta inequívoca de los órganos encargados de impartir justicia, con el derecho a una tutela judicial efectiva.----------

----- Ante tales circunstancia, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, y declarar que han resultado el primero y segundo fundados, e innecesario el estudio de los demás conceptos de agravios expresados por el demandado; por lo que, consecuentemente, deberá revocarse la sentencia que da materia al recurso.----------

----- **CUARTO.-** Como en el presente caso, el fallo emitido por este Tribunal se revoca, debe decirse que no es coincidente con la resolución de primera instancia; por lo tanto, al no surtirse los extremos del artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace especial condena al

pago de costas en segunda instancia.----------

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

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

----- **PRIMERO.-** Han resultado el primero y segundo fundados, e innecesario el estudio de los demás conceptos de agravio expresados por el demandado, contra la sentencia de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintitrés, dictada dentro del expediente número *******, correspondiente al Juicio especial de desahucio, promovido ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Séptimo Distrito Judicial, con residencia en El Mante, Tamaulipas, por ***** ****** *****, representante legal del

****

, en contra de *** ****** *****; cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.----------

----- **SEGUNDO**.- Se revoca el presente juicio especial de desahucio, atendiendo a la procedencia de la excepción de litispendencia, por lo que se absuelve al demandado de las prestaciones reclamadas en este juicio especial.----------

ACTUACIONES

-----**TERCERO**.- No se hace especial condena al pago de costas, por las consideraciones tomadas en esta sentencia.----------

----- **CUARTO.-**Con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente al juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el toca con asunto concluido.----------

----- **Notifíquese personalmente**.- Así lo resolvieron y firmaron los licenciados NOÉ SÁENZ SOLÍS y HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. 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 y ponente el primero de los nombrados, quienes firmaron el trece de marzo de dos mil veinticuatro, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, que autoriza y da fe.----------

L'NSS /I'banr

Mag. Noé Sáenz Solís Mag. Hernán de la Garza Tamez

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos

-----Enseguida se publicó en la lista del día. Conste.----------

----- Hoja de firmas de la sentencia número 82 (OCHENTA Y DOS) de fecha trece de marzo de dos mil veinticuatro, emitida por la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, dentro del Toca 40/2024.----------

----- La Licenciada BEATRIZ ADRIANA NAAL RAMOS, Secretaria Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 82 (ochenta y dos) dictada el trece de marzo de dos mil veinticuatro, por los Magistrados que anteceden, constante de 18 (dieciocho) 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.----------

ACTUACIONES

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

Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.