



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE  
 JUSTICIA  
 TERCERA SALA

---- NÚMERO: 81 (OCHENTA Y UNO).-----

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, diecisiete de  
 septiembre de dos mil veinticuatro.-----

----- V I S T O, para resolver el toca número 35/2024,  
 relativo al recurso de apelación interpuesto por  
 \*\*\*\*\* contra la resolución de fecha  
 treinta de enero de dos mil veinticuatro, dictada dentro del  
 expediente número \*\*\*\*\*, correspondiente a los Medios  
 Preparatorios a Juicio de Desahucio, promovido por  
 \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*,  
 ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo  
 Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en  
 Altamira, Tamaulipas, y;-----

----- **RESULTANDO** -----

----- **PRIMERO.**- La resolución impugnada por medio del  
 recurso de apelación a que el presente toca se refiere es de  
 fecha treinta de enero de dos mil veinticuatro, cuyos puntos  
 resolutivos se transcriben a continuación: -----

***PRIMERO.-** Se declaran IMPROCEDENTES los  
 presentes Medios Preparatorios a Juicio de  
 Desahucio, promovidos por \*\*\*\*\*, a  
 cargo de la C. \*\*\*\*\*.*

***SEGUNDO.-** En atención a que no se acreditó la  
 relación contractual de arrendamiento, entre el C.  
 \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por las  
 razones expuestas en la parte considerativa de la  
 presente resolución.*

***TERCERO.-** En consecuencia se dan por  
 concluidos los presentes medios preparatorios, en su*

*oportunidad hágase la devolución de los documentos base de la acción y archívese como asunto concluido.*

----- **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE** ...

----- Inconforme con la resolución anterior, \*\*\*\*\* , interpuso recuso de apelación, mismo que fue admitido en ambos efectos, por auto de fecha dieciséis de febrero de dos mil veinticuatro, del cual correspondió conocer por turno a esta Tercera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar, la que radicó el presente Toca, mediante proveído de fecha veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro. Continuado que fue el procedimiento por sus demás trámites legales, quedó el asunto en estado de dictarse la resolución correspondiente.-----

----- **SEGUNDO.-** El apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de 10 (diez) hojas, mediante escrito electrónico fechado el quince de febrero de dos mil veinticuatro, que obra agregado a los autos del presente Toca, de la foja 10 (diez) a la 19 (diecinueve) agravios que se refieren en las consideraciones contenidas en el siguiente apartado.-----

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

----- **PRIMERO.-** Esta Tercera Sala Unitaria del Supremo Tribunal de Justicia del Estado es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 116, fracción III, de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
 TERCERA SALA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106 y 114, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles y punto Primero del Acuerdo Modificador de la competencia de las Salas, emitido el treinta y uno de marzo de dos mil nueve, por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de siete de abril del mismo año.-----

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

**FUENTE DEL AGRAVIO:** *Lo es el Considerando PRIMERO y por efecto EL TERCERO de la Sentencia de fecha 30 DE ENERO DE 2024, que en la parte conducente se transcribe a continuación. (se transcribe)*

**ARTÍCULOS VIOLADOS.-** *El Considerando que se impugna contraviene esencialmente a los artículos 2º, 4º, 258, 273 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, así como el artículos 16 y 17 Constitucional.*

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN**

*El Tribunal A Quo violenta en mi perjuicio los artículos 2º, 4º, 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado que a la letra establecen:*

**ARTÍCULO 2º.-** *(se transcribe)*

**ARTÍCULO 4º.-** *(se transcribe)*

**ARTÍCULO 273.-** *(se transcribe)*

*Este Ad Quem podrá apreciar que el Considerando TERCERO de la Sentencia impugnada, contraviene lo*

*dispuesto en los numerales previamente transcritos, ya que evidentemente no se aplicó debidamente la valorización de los elementos de convicción aportados al Expediente en que se actúa, toda vez que el A Quo se limita en cuanto a las pruebas ofrecidas por el suscrito tanto como en la prueba confesional no les concede valor probatorio, sin embargo guarda silencio, en la motivación ya que no expone las razones ni argumentos por los cuales el juzgador no les concede valor probatorio, ya que si bien es cierto la confesional SI FUE DESAHOGADO EN TIEMPO Y FORMA Y DEBE DE DARSELE VALOR PROBATORIO CONFORME A DERECHO.*

*Ahora bien, su señoría en el juicio natural no analizo un presupuesto procesal como lo es “LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO. No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la definitiva. Una de esas condiciones es la legitimación en la causa o relación jurídica sustancial (activa o pasiva) que se refiere a la calidad de las partes en el juicio e implica que la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado; sin embargo, debe analizarla el juzgador aun de oficio e incluso el tribunal de alzada aunque no haya sido tema de la apelación. Por tanto, no analizó un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción ni un elemento de ésta sino una condición necesaria para su satisfacción al no concederle valor probatorio a la probanza testimonial trasgrede lo que establece el numeral 392 del código procesal civil vigente en nuestro estado, al tenor del cual, el juez o el tribunal hará un análisis y valoración de las pruebas ofertadas en autos, de acuerdo con los principios de la lógica,*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE  
JUSTICIA  
TERCERA SALA

máximas de experiencia, así como observar las reglas especiales que fije la ley para determinada prueba.. *COMO ES* trasgrede lo que establece el numeral 392 del código procesal civil vigente en nuestro estado, al tenor del cual, el juez o el tribunal hará un análisis y valoración de las pruebas ofertadas en autos, de acuerdo con los principios de la lógica, máximas de experiencia, así como observar las reglas especiales que fije la ley para determinada prueba.

Asimismo, es de explorado derecho que toda autoridad, de la categoría y clase que sea, debe fundar y determinar sus determinaciones, de modo que no parezcan arbitrarias y posibilitar a las partes de impugnarlas cuando afecten sus derechos.

1. Este *Ad Quem* deberá tomar en cuenta lo señalado en el Artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que señala en lo conducente lo siguiente:

**Artículo 17.-**

Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.

(.....)

NOTA.- Lo resaltado es propio.

Para ilustrar lo señalado en el presente apartado, me permito transcribir unos criterios jurisprudenciales de nuestros más altos Tribunales de Justicia:

**OBLIGACIONES DEL JUZGADOR EN SU UNCIÓN JURISDICCIONAL. (se transcribe)  
FACULTADES DEL JUEZ PARA ESCLARECER LA VERDAD DE LOS HECHOS LITIGIOSOS, DEBEN EJERCERSE CUANDO LO EXIJA LA NECESIDAD OBJETIVA Y RACIONAL DEL CASO. (se transcribe)**

Tomando en cuenta el primer agravio el *A Quo* tenía que haber dictado un fallo diferente.

En ese mismo orden de ideas y tomando en cuenta lo que dicta su señoría en el juicio principal en el resolutivo PRIMERO y donde dice SE DECLARA

*IMPROCEDENTE LOS PRESENTES MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO DE DESAHUCIO.*

*RESOLUTIVO SEGUNDO.- En atención a que no se acredita la relación contractual de arrendamiento, entre el C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*\*, POR LAS RAZONES EXPUESTAS EN LA PARTE CONSIDERATIVA DE LA PRESENTE RESOLUCION.*

*LA ACCION DEL SUSCRITO QUEDO PLENAMENTE ACREDITADA EN ACTUACIONES, MAXIME QUE NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO DE AHÍ QUE SE TENGA POR ACREDITADO EL ULTIMO DE LOS ELEMENTOS. Ya que No son lo mismo los presupuestos para el ejercicio de la acción, que las condiciones para la procedencia de ésta. Los primeros son los requisitos para ejercer la acción y necesarios para la admisión de la demanda y la validez del procedimiento, mientras que las segundas constituyen las condiciones necesarias para el acogimiento de la acción en la definitiva.*

*Este A QUEM podrá observar la total contradicción que hace el A QUO, ya que a mis pruebas testimoniales lo recalco, no les dio pleno valor probatorio es decir; Ya que además desde mi escrito inicial de demanda se estableció claramente que el de la voz tiene un contrato verbal de arrendamiento con la parte demandada y que quedo plenamente acreditado con las testimoniales y las documentales que se exhibieron desde un principio que son los recibos de pago de renta por parte de la señora \*\*\*\*\*.*

*1.- Por otro lado, pero en el mismo orden de ideas, y tomando en cuenta el considerando que aquí se impugna de acuerdo al artículo que se transcribe a continuación:*

**ARTÍCULO 273.-** *(se transcribe)*

*Tomando en cuenta todo lo anterior líneas arriba es que el solicito a este A QUEM, REVOQUE LA SENTENCIA QUE SE IMPUGNA ATRAVES DE ESTE RECURSO DE APELACION.*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE  
 JUSTICIA  
 TERCERA SALA

----- **TERCERO.**- Los conceptos de agravios expuestos por el apelante, resultan infundados, por lo siguiente:-----

----- Previamente debe referirse lo acontecido en los medios preparatorios.-----

----- El promovente \*\*\*\*\* , promovió Medios Preparatorios a Juicio de Desahucio, en el que básicamente refirió que, el catorce de enero de dos mil veinte, celebró contrato verbal de arrendamiento con \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , por lo que entregó el uso temporal del departamento ubicado en calle  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , de Altamira, Tamaulipas; que el pago de la renta sería cada catorce del mes, y si bien, en un principio fue de \$\*\*\*\*\* en el mes de octubre de dos mil veintidós, al cambiarse de departamento, la renta aumentó por la suma de \$\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*.

----- El quince de noviembre de dos mil veintitrés, se desahogó la prueba testimonial, en la que los declarantes refirieron, lo siguiente: -----

\*\*\*\*\*

**1.- Si conoce al C. \*\*\*\*\* .- Responde: si lo conozco.-**

2.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior que diga los testigos desde cuando conoce a dicha persona.- **Responde: hace como 20 años .-**

3.- Si conoce a la C.  
\*\*\*\*\*.- **Responde: si .-**

4.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior que diga los testigos desde cuando conocen a dicha persona.- **Responde: hace como 3 años .-**

5.- Si saben y les consta donde vive la señora  
\*\*\*\*\*.- **Responde: si, vive en el domicilio del señor \*\*\*\*\*.-**

6.- Si saben y les consta que el departamento donde vive la señora  
\*\*\*\*\*, es propio.- **Responde: no .-**

7.- Si saben y les consta que el departamento donde vive la señora  
\*\*\*\*\*, es rentado.- **Responde: es rentado .-**

8.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior que digan los testigos quien le renta el departamento a la señora  
\*\*\*\*\*.- **Responde: el señor \*\*\*\*\* le renta.-**

9.- Si saben y les consta que el señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, tiene un contrato de arrendamiento de un departamento para casa habitación con la señora  
\*\*\*\*\*.- **Responde: si tiene contrato .-**

10.- Si sabe y le consta cuanto paga de renta la señora  
\*\*\*\*\* a la parte actora.- **Responde: \$\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*).**-

11.- Si sabe y le constan cuantos meses de renta adeuda la señora  
\*\*\*\*\* la parte actora.- **Responde: ocho meses .-**

12.- Si sabe y le consta aparte de los meses adeudados de renta, la señora  
\*\*\*\*\* adeuda algún otro concepto a la parte actora.- **Responde: el agua .-**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE  
JUSTICIA  
TERCERA SALA

13.- Si saben y les consta que se le aviso por escrito de forma extrajudicial a la señora \*\*\*\*\* , la terminación del contrato que renta.- **Responde: si, si se le aviso .-**

14.- Si sabe y constan que se le aviso por escrito de forma extrajudicial a la señora \*\*\*\*\* , la desocupación y entrega inmediata del inmueble que esta rentando.- **Responde: si, el licenciado fue .-**

15.- Si saben y les consta que el LIC. \*\*\*\*\* le requirió de forma extrajudicial a la señora \*\*\*\*\* el pago de por concepto de pensiones rentísticas a razón de la cantidad de \$\*\*\*\*\*.-

**Responde: si .-**

16.- Si saben y les constan que el LIC. \*\*\*\*\* , le requirió de forma extrajudicial a la señora \*\*\*\*\* , la total desocupación del inmueble antes indicado.- **Responde: si, si fue el licenciado.-**

17.- Si saben y les consta que el LIC. \*\*\*\*\* , le requirió de forma extrajudicial a la señora \*\*\*\*\* la rescisión del contrato y como consecuencia la inmediata desocupación, entrega material y jurídica del inmueble objeto del arrendamiento.- **Responde: si, si fue a notificarle.-**

18.- Dirán los testigos la razón de su dicho.- **Responde: si me consta que la señora renta en la casa del señor \*\*\*\*\* y no le esta pagando .-**

\*\*\*\*\*

1.- Si conoce al C. \*\*\*\*\* .- **Responde: si.-**

2.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior que diga los testigos desde cuando conoce a dicha persona.- **Responde: hace mas de 20 años .-**

3.- Si conoce a la C.  
\*\*\*\*\*.- **Responde: si .-**

4.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior que diga los testigos desde cuando conocen a dicha persona.- **Responde: desde qu llego a rentar ahí en la casa del señor \*\*\*\*\* .-**

5.- Si saben y les consta donde vive la señora  
\*\*\*\*\*.- **Responde: si .-**

6.- Si saben y les consta que el departamento donde vive la señora  
\*\*\*\*\*, es propio.- **Responde: no .-**

7.- Si saben y les consta que el departamento donde vive la señora  
\*\*\*\*\*, es rentado.- **Responde: es rentado .-**

8.- En caso de ser afirmativa la respuesta a la pregunta anterior que digan los testigos quien le renta el departamento a la señora  
\*\*\*\*\*.- **Responde: el señor \*\*\*\*\*.-**

9.- Si saben y les consta que el señor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, tiene un contrato de arrendamiento de un departamento para casa habitación con la señora  
\*\*\*\*\*.- **Responde: si .-**

10.- Si sabe y le consta cuanto paga de renta la señora  
\*\*\*\*\* a la parte actora.-  
**Responde:**  
§\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.-

11.- Si sabe y le constan cuantos meses de renta adeuda la señora  
\*\*\*\*\* la parte actora.- **Responde: mas de 6 meses.-**

12.- Si sabe y le consta aparte de los meses adeudados de renta, la señora  
\*\*\*\*\* adeuda algún otro concepto a la parte actora.- **Responde: agua y creo que unos muebles que le vendieron y que no ha pagado creo .-**

13.- Si saben y les consta que se le aviso por escrito de forma extrajudicial a la señora  
\*\*\*\*\*, la terminación del contrato que renta.- **Responde: si .-**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA  
 TERCERA SALA

14.- Si sabe y constan que se le aviso por escrito de forma extrajudicial a la señora \*\*\*\*\* , la desocupación y entrega inmediata del inmueble que esta rentando.-  
**Responde: si, si nos enteramos de eso .-**

15.- Si saben y les consta que el LIC. \*\*\*\*\* le requirió de forma extrajudicial a la señora \*\*\*\*\* el pago de por concepto de pensiones rentísticas a razón de la cantidad de \$\*\*\*\*\*.-  
**Responde: si .-**

16.- Si saben y les constan que el LIC. \*\*\*\*\* le requirió de forma extrajudicial a la señora \*\*\*\*\* , la total desocupación del inmueble antes indicado.- **Responde: si .-**

17.- Si saben y les consta que el LIC. \*\*\*\*\* le requirió de forma extrajudicial a la señora \*\*\*\*\* La rescisión del contrato y como consecuencia la inmediata desocupación, entrega material y jurídica del inmueble objeto del arrendamiento.- **Responde: si.-**

18.- Dirán los testigos la razón de su dicho.-  
**Responde: lo se, se todo lo que pasa sobre la renta, la deuda de agua y de los muebles también que tiene y dijo querer pagar y no.-**

----- El doce de diciembre de dos mil veintitrés, se desahogó la prueba confesional a cargo de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en la que manifestó, lo siguiente:-----

1.- (calificada de no legal por no ser un hecho objeto del debate, de conformidad con el artículo 309 fracción I del Código de Procedimientos Civiles en vigor)

2.- (calificada de no legal por no ser un hecho objeto del debate, de conformidad con el artículo 309 fracción I del Código de Procedimientos Civiles en vigor)

3.- *Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que celebro en carácter de arrendatario con el señor \*\*\*\*\* un contrato de arrendamiento respecto al inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\**  
*\*\*\*\*\*.- Respuesta: no, lo hice con la señora la dueña de la casa .-*

4.- *Que diga el absolvente, si es cierto como lo es que citado departamento se destinaría para casa habitación.- Respuesta: si .-*

5.- *Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que en citado contrato se pactó que pagaría una renta mensual de*  
*§\*\*\*\*\**  
*\*\*\*\*\*.- Respuesta: si.-*

6.- *Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que en el contrato de arrendamiento se pactó que el recibo de agua se dividiría entre siete personas y lo que saliera de la división, es lo que pagaría cada uno del consumo de agua potable.- Respuesta: si.-*

7.- *(calificada de no legal por ser formulada en sentido negativo, de conformidad con el artículo 309 fracción I del Código de Procedimientos Civiles en vigor)*

8.- *(calificada de no legal por ser formulada en sentido negativo, de conformidad con el artículo 309 fracción I del Código de Procedimientos Civiles en vigor)*

9.- *Que diga el absolvente si es cierto como lo es que en la actualidad le adeuda a la parte actora los mese de abril, mayo, junio, julio y el mes que esta corriendo.- Respuesta: no.-*

10.- *Que diga el absolvente si es cierto como lo es que en la actualidad le adeuda por pensiones rentistas la cantidad de*  
*§\*\*\*\*\*.-*

**Respuesta: no.-**

11.- *Que diga el absolvente, si es cierto como lo es que, el día 13 de julio del año, se le notifico la voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento.- Respuesta: no.-*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE  
JUSTICIA  
TERCERA SALA

12.- *Que diga el absolvente si es cierto como lo es que el día 13 de julio del año 2023, se le requirió de forma extrajudicial el pago por concepto de pensiones rentísticas la cantidad de §\*\*\*\*\* y la total desocupación del inmueble objeto del arrendamiento.- Respuesta: sí, me llegó un papel de según lo que yo le debo al señor \*\*\*\*\* de los meses que le debo de renta, pero esos meses que yo le debo a él se lo he estado pagado al hijo del señor \*\*\*\*\* , de los cuales yo le he pagado los meses del mes de mayo hasta noviembre.-*

13.- *Que diga el absolvente si es cierto como lo es que la notificación de dar por terminado el contrato de arrendamiento, le fue notificado ante la presencia de dos testigos.- Respuesta: no, porque nunca hice contrato con el señor, todo fue de palabra con la señora.-*

14.- *Que diga el absolvente, si es cierto como lo es que en citado contrato se pactó que la renta la pagaría los 14 días de cada mes de forma puntual.- Respuesta: sí.-*

15.- *Que diga el absolvente, si es cierto como lo es que, que a partir del mes de marzo se ha abstenido de pagar las rentas del inmueble indicado.- Respuesta: no.-*

17.- *(calificada de no legal por no ser un hecho propio del absolvente, de conformidad con el artículo 309 fracción I del Código de Procedimientos Civiles en vigor)*

-----Ahora, el apelante se duele de que el juzgador infringió lo dispuesto en los artículos 2º, 4º, 273 y 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, toda vez que no valoró debidamente los medios de prueba que aportó, sino que se limitó a negarles valor probatorio, sin referir los motivos de tal determinación, pues nada expuso al respecto; además, de que la prueba confesional fue desahogada en tiempo y forma, entonces, se le debió dar valor probatorio.---

-----Asimismo, porque transgredió lo dispuesto en el numeral 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al no concederle valor probatorio a la testimonial, ya que el juzgador debió hacer un análisis y valoración de las pruebas.-----

----- También, refiere que el juzgador en el procedimiento, no analizó el presupuesto procesal de la legitimación pasiva, esto, a pesar de que es un presupuesto procesal que debe analizarse de oficio.-----

----- Y por último, aduce que le causó perjuicio el resolutive segundo de la sentencia apelada, en el que el juzgador estimó que, no se acreditó la relación contractual, a pesar de que quedó plenamente justificado con la testimonial, y con lo que él refirió en su escrito inicial, es decir, que celebró un contrato de arrendamiento verbal, aunado con las documentales que exhibió, es decir, los recibos de pago de renta.-----

----- Lo anterior resulta infundado, toda vez que el juzgador en la resolución apelada, respecto de la prueba testimonial, y confesional por posiciones, estimó lo siguiente: “...*PRUEBA TESTIMONIAL ... a la cual no se le concede valor probatorio en atención a que los testigos no dieron razón fundada de su dicho , es decir no expusieron de manera lógica y razonada la forma en que como conocieron los*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE  
JUSTICIA  
TERCERA SALA

*hechos sobre los cuales declararon, en atención a que por cuanto a la primer testigo \*\*\*\*\**

*testigo al declarar la razón de su dicho señalo lo siguiente:*

*“ Si me consta que la señora renta en la casa del señor \*\*\*\*\* y no le esta pagando”;*

*siendo dicha respuesta imprecisa, en razón de que no expone de que manera le consta lo declarado, quien se lo dijo como supo, etc, y lo mismo sucede con la testigo*

*\*\*\*\*\**, en atención a que esta testigo al dar respuesta a la razón de su dicho, contesto:

*“Lo se, se todo lo que pasa sobre la renta, la deuda de agua y de los muebles también que tiene y dijo querer pagar y no”*

*por lo que de igual forma no explica de manera lógica y razonada de como es que le constan los hechos sobre los cuales, declaró, de ahí que no se considerarán cumplido*

*este aspecto de la prueba porque dicha explicación es vaga, inconsistente, en razón de lo anterior no se le otorga valor*

*probatorio a dicha prueba testimonial”.*“... Prueba a la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo

*dispuesto por el numeral 306 y 394 del Código de Procedimientos Civiles., más sin embargo con la misma no*

*se acredita la existencia del contrato de arrendamiento que refiere el actor tener celebrado con la C.*

*\*\*\*\*\**, en atención a que

*esta negó que tengan celebrado contrato de arrendamiento con el C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*”.* -----

----- Entonces, contrario a lo alegado por el apelante, el Juez si refirió los motivos por los cuales no otorgó valor probatorio a la prueba testimonial, y la razón por lo que la confesional por posiciones a cargo de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , no le benefició, esto, a pesar del valor probatorio que le concedió a ésta última prueba. Es decir, del primer medio probatorio estimó que, la declarante no dio la razón fundada de su dicho; y del segundo, que con la confesional no se acreditó la existencia del contrato de arrendamiento que refiere el promovente celebró con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , dado que ésta declaró que no celebró contrato de arrendamiento con

\*\*\*\*\*.-----

-----Así pues, es que no le asiste razón al apelante en referir que el juzgador no dio las razones por las cuales no le benefició la prueba confesional por posiciones, y por las cuales negó valor a la prueba testimonial.-----

----- Lo anterior, porque esta Tercera Sala Unitaria estima que, atendiendo a que el promovente en su escrito de Medios Preparatorios, manifestó: “... *Con fecha catorce de enero del año 202 celebré contrato verbal de arrendamiento de casa habitación con la señora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*...de un*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE  
 JUSTICIA  
 TERCERA SALA

*departamento ubicado en Calle*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*6 ... en

*el mes de octubre del año 2022, se cambió a otro  
 apartamento que consta de tres piezas ... y en este último se*

*pactó un pago de renta mensual de*

*\$\*\*\*\*\*mensuales ... también se pactó que el recibo de*

*agua se dividiría en tres siete personas, pero en su*

*departamento viven cuatro personas .... así mismo se pactó*

*que la fecha de pago sería cada día 14 de cada mes, así*

*como también se le dijo a la señora*

\*\*\*\*\**, que no se permitía*

*tener perros... Resulta que hizo caso omiso de que no podría*

*tener perros, en la actualidad el arrendatario me adeuda los*

*meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio y el mes que está*

*corriendo ... y manifestando que no iba a pagar la renta ya*

*dice que la dueña de la casa ya había fallecido... ”.-----*

----- Y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 273 del

Código de Procedimientos Civiles del Estado de

Tamaulipas, el actor debe acreditar los hechos de su

demanda; y en el caso, el promovente no justificó que el

catorce de enero de dos mil veinte, celebró contrato de

arrendamiento con \*\*\*\*\* respecto del





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
 PODER JUDICIAL  
 SUPREMO TRIBUNAL DE  
 JUSTICIA  
 TERCERA SALA

**PRESUPUESTO PROCESAL.** *Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada.<sup>1</sup>*

----- Y si bien, en el caso, se tiene por satisfecha la legitimación pasiva, dado que en la prueba confesional por posiciones a cargo de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ésta declaró que, celebró contrato de arrendamiento con la dueña de la casa, respecto del bien ubicado en calle

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*; que pactó la renta

<sup>1</sup>Época: Novena Época, Registro: 163322, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, Diciembre de 2010, Materia(s): Civil, Tesis: XV.4o.16 C,Página: 1777.

mensual se pagaría cada 14 (catorce) del mes, por la cantidad de

\$\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* así como también, el pago del agua; y que sí le requirieron el pago extrajudicial por concepto de pensiones rentistas por la suma de

\$\*\*\*\*\*pero que

ella le pagó al hijo de la señora \*\*\*\*\* , a partir de mayo hasta noviembre; y que nunca hizo contrato con el señor, sino de palabra con la señora. Ello, significa que debe declararse procedentes los Medios Preparatorios a juicio, dado que es necesario que el promovente acredite los hechos en los que basó su acción, que básicamente fue que, celebró contrato verbal de arrendamiento con \*\*\*\*\* , respecto del bien en litigio, lo cual no aconteció; por tanto, no le causó perjuicio alguno que se haya omitido el estudio de la legitimación en la resolución apelada, pues ningún beneficio le traería su estudio, ante la improcedencia de los Medios Preparatorios, esto, aún y cuando, sí hay legitimación pasiva, como se refirió en líneas anteriores.-----

----- En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado infundados los conceptos de agravios expresados por el apelante, consecuentemente, se deberá



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE  
JUSTICIA  
TERCERA SALA

confirmar la resolución que da materia al presente recurso, empero por las consideraciones tomadas en 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: -----

----- **RESUELVE** -----

----- **PRIMERO.-** Han resultado infundados los conceptos de agravio expresados por el actor, contra la resolución de fecha treinta de enero de dos mil veinticuatro, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\*, correspondiente a los Medios Preparatorios a Juicio de Desahucio, promovido por \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*, ante el Juzgado Primero 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 confirma la resolución a que se alude en el resolutivo anterior y que fue impugnada por medio del recurso que ahora se resuelve.-----

-----**TERCERO.-** 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 como asunto concluido.-----

----- **Notifíquese personalmente.**- Así lo resolvió y firma el Licenciado DAVID CERDA ZÚÑIGA, Magistrado Presidente del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, quien actúa en funciones de titular de esta Tercera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 Cuarto Párrafo de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, acompañado de la Licenciada ALEJANDRA GARCÍA MONTOYA, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

*L/DCZL/BANR*

LIC. DAVID CERDA ZÚÑIGA.  
MAGISTRADO PRESIDENTE  
EN FUNCIONES DE MAGISTRADO  
DE LA TERCERA SALA UNITARIA EN  
MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR.

LIC. ALEJANDRA GARCÍA MONTOYA.  
SECRETARIA DE ACUERDOS.

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

----- Hoja de firmas de la sentencia número 81 (OCHENTA Y UNO) de fecha diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, emitida por la Tercera Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar, dentro del Toca 035/2024.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL  
SUPREMO TRIBUNAL DE  
JUSTICIA  
TERCERA SALA

----- La Licenciada BEATRIZ ADRIANA NAAL RAMOS, Secretaria Proyectista, adscrita a la TERCERA SALA UNITARIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 81 (ochenta y uno) dictada el diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, por el Magistrado que antecede, constante de 11 (once) 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 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.