

----- RESOLUCIÓN NÚMERO.- 342 (TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS).- -----

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 10 diez de septiembre del 2019 dos mil diecinueve.- -----

----- Vistos para resolver los autos del Toca 352/2019 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia del 31 treinta y uno de mayo de 2019 dos mil diecinueve, dictada por el juez segundo de primera instancia civil del cuarto distrito judicial del Estado con residencia en Matamoros, dentro del expediente 237/2019, relativo al juicio de desahucio promovido por ***** , en su carácter de apoderada legal de ***** , en contra de ***** , y,-

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

----- PRIMERO.- Mediante escrito presentado el 7 siete de marzo de 2019 dos mil diecinueve compareció ***** , ante el juez segundo de primera instancia civil del cuarto distrito judicial del Estado con residencia en Matamoros, Tamaulipas, a promover juicio

de desahucio en contra de ***** , de quien reclamó las prestaciones que se transcriben:- --

(SIC) “a) La desocupación inmediata y entrega del local comercial arrendado ubicado en calle ***** , entre las calles ***** y ***** , zona centro, código postal ***** , de esta ciudad de Matamoros, Tamaulipas, por falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre del 2018; además, enero y febrero del 2019, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación de dicho local comercial. b) La entrega de los recibos de los servicios públicos como agua, luz y teléfono instalados en el local antes mencionados, debidamente pagados a la fecha de la desocupación. c) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.” **(SIC)**.- -----

----- Fundándose en los hechos contenidos en el propio escrito de demanda los que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.- -----

----- La demandada mediante escrito recibido el 22 veintidós de marzo de 2019 dos mil diecinueve contestó **y expuso las manifestaciones correspondientes.- -----**

----- Establecida la litis, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y el 31 treinta y uno de mayo de 2019 dos mil diecinueve el juez del conocimiento dictó la sentencia definitiva

correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:- -----

(SIC) “**PRIMERO:- NO HA PROCEDIDO el JUICIO DE DESAHUCIO**, promovido por ***** en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas de ***** , en contra ***** , toda vez que la parte actora no justificó los elementos constitutivos de su acción. **SEGUNDO:-** Se absuelve a la parte demandada ***** del pago de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora. **TERCERO:-** Se condena a la parte actora ***** en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas de ***** , a pagar las costas procesales generadas con motivo de la tramitación de éste juicio, previa su regulación incidental que en su oportunidad realice la parte contraria. “Se hace saber a 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.-** Así lo resolvió y firmó el Ciudadano Licenciado **HUGO PEDRO GONZÁLEZ JUÁREZ**, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, actuando en forma legal asistido del Ciudadano Licenciado **JOSÉ RUIZ CASTILLO**, Secretario de Acuerdos que autoriza y **DA FE.-” (SIC).**- -----

----- **SEGUNDO.-** Notificadas las partes del fallo anterior e inconforme la parte actora ***** , en su carácter de apoderada legal de

***** , interpuso en su contra recurso de apelación, el que fue admitido en efecto devolutivo por el juez de primera instancia quien ordenó la remisión de los autos al Supremo Tribunal de Justicia donde por acuerdo plenario del 13 trece de agosto de 2019 dos mil diecinueve se turnaron a esta Sala Colegiada para su conocimiento y resolución.- -----

----- 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 decidir el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, fracciones I y I-B y 116 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 104 fracción I y 106 de la Constitución Política local, 20 fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en relación a los acuerdos del Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del 3 tres de junio de 2008 dos mil ocho y 31 treinta y uno de marzo del 2009 dos mil nueve, publicados en el Periódico Oficial de la Entidad del 5 cinco de junio del 2008 y 7 siete de abril del 2009 dos mil nueve.- -----

----- SEGUNDO.- La parte actora
 ***** , en su carácter de apoderada
 legal de ***** expresó en concepto de
 agravios, los que a continuación se transcriben:-

(SIC) *“A G R A V I O S PRIMERO:- Causa agravio a mi representada ***** , la sentencia definitiva número 150-CIENTO CINCUENTA, dictada en fecha 31-treinta y uno de mayo del año en curso, por cuanto hace al Considerado Cuarto, primera parte (página 8 de 14), en la que el Juez Segundo de lo Civil, manifiesta textualmente: (Se transcribe) El anterior argumento es fuente del agravio que hago consistir en la contradicción en que incurre el juzgador cuando en primer término le otorga valor probatorio a las copias certificadas de los medios preparatorios a juicio de desahucio que constan en el expediente 54/2019 desahogados en el propio juzgado, y acto seguido, las declara improcedente esgrimiendo que carecen de la resolución que decretara la procedencia de dichos medios preparatorios. Es de explorado derecho que durante la actuación en esas diligencias específicas, el juzgador no ejerce su función materialmente jurisdiccional dado que únicamente se constriñe a atender la petición de preparar el ejercicio de una acción, en este caso la de desahucio, sin resolver nada al respecto, ya que conforme al artículo 414, último párrafo del código*

procesal civil, este señala: “Contra la resolución que conceda la diligencia preparatoria no habrá recurso. Contra la que la niegue procede la apelación en ambos efectos.”, tal dispositivo refiere a la resolución que conceda o niegue la diligencia, y de conformidad con criterios emitidos por Tribunales Colegiados de Circuito, esta debe entenderse como aquella determinación mediante la cual se admite a trámite los medios preparatorios y se concede el desahogo de la diligencia, o en su caso, se niega la admisión de dicho trámite, puesto que se reitera, durante tales diligencias la autoridad judicial no ejerce una función materialmente jurisdiccional, puesto que únicamente se dispone a atender la petición de preparar el ejercicio de la acción sin resolver nada al respecto. Para robustecer el argumento anterior invoco la tesis aislada sustentada por el PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL QUINTO CIRCUITO, cuyo criterio es orientador al caso concreto planteado, registro IUS 174421, consultable bajo el rubro: MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO. LA EFICACIA PROBATORIA DE LAS DILIGENCIAS DESAHOGADAS DURANTE SU TRAMITACIÓN ESTÁ SUJETA AL RESULTADO DE LA SENTENCIA QUE PONGA FIN A LA CONTIENDA QUE CON BASE EN ELLOS SE PROMUEVA, SIN QUE SEA NECESARIA SU APROBACIÓN POR EL JUEZ ANTE QUIEN SE TRAMITAN LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA). (Se transcribe). En

*este orden de ideas, es evidente que el criterio del juzgador es inexacto y por tanto, deberá declararse fundado este agravio y suficiente para revocar la sentencia recurrida. SEGUNDO:- Causa agravio a mi representada *****; la sentencia definitiva número 150-CIENTO CINCUENTA, dictada en fecha 31-treinta y uno de mayo del año en curso, por cuanto hace al considerando Cuarto, primera parte (página 8 de 14, parte media), en la que el Juez Segundo de lo Civil, manifiesta textualmente: (Se transcribe). La fuente del agravio la constituye la violación al principio de congruencia en que incurre el juzgador cuando aduce (Se transcribe) y por otra parte acota: (Se transcribe), es absurda la afirmación del inferior jerárquico en primer término, porque si bien es cierto que los testigos fueron coincidentes en lo esencial, e decir, al sostener que la fecha diciembre de dos mil dieciocho se produjo la terminación del contrato verbal de arrendamiento, también es verdad, que son discrepantes en lo accidental, esto es, con respecto a la fecha expresada por la suscrita en el escrito inicial de dichos medios preparatorios a juicio, del que se advierte en el inciso 3) del capítulo de hechos, que el contrato se pactó con vencimiento al 1 de agosto del año 2019; de ahí se desprende que dichos testimonios jamás fueron compulsados por el juzgador a la luz de esta manifestación que junto con la contestación de la demanda conforman la litis y su estudio no debió omitirse, porque tal omisión, ha trascendido al*

resultado del fallo generando el agravio que se hace valer. Empero si contra toda razón y derecho el argumento anterior no fuese valorado en su verdadera dimensión procesal, y se privilegiara el testimonio de los dos testigos con respecto a que el contrato de arrendamiento se encontraba vencido desde el mes de diciembre de dos mil dieciocho, lo cierto es que la demandada aún se encuentra dentro del inmueble arrendado, actualizando con ello, la figura de la tácita reconducción y en tal virtud, la temporalidad del contrato se convierte en indefinido máxime que el juzgador de primera instancia al admitir la demanda inicial del juicio de desahucio debió examinar el escrito y documentos que exhibió la suscrita entre los que se encontraban las copias certificadas de los medios preparatorios a juicio entre los que obran las testimoniales referidas, y de este modo, previamente resolver de oficio si se colmaban los requisitos previstos en el artículo 252 de la ley adjetiva de la materia, así como la competencia y la vía intentada, todo lo cuál se satisfizo, habida cuenta que el juez, admitió la demanda y ordenó a la demandada desocupar la finca en un lapso de 40- cuarenta días a partir del día siguiente al emplazamiento, lo cual abona sin duda a la figura de la tácita reconducción, ya que el juez mediante acuerdo de radicación tanto le ordenaba expresamente desocupar el inmueble como le autorizaba tácitamente a la demandada permanecer en el inmueble cuarenta días más, pues contrario a lo expuesto, si el juzgador hubiese

advertido previamente que el contrato estaba vencido, y aunado a ello, no se surtían los otros supuestos como lo es la falta de pago de dos de dos o más mensualidades de renta, condición indispensable para promover el desahucio, indefectiblemente el juzgador habría desechado de plano la demanda por improcedente. A mayor abundamiento a lo argumentado con antelación, la acción que se ejercita en el presente juicio es la desahucio y según el Diccionario Jurídico Mexicano, la voz proviene del verbo desahuciar, quitar las esperanzas. Proviene del latín “fiducia”, que significa confianza, seguridad, creencia; por tanto, el proceso de desahucio lo promueve el arrendador de un inmueble que ha perdido la confianza en su arrendatario y decide expulsarlo, despedirlo del mismo. En tanto que el artículo 543 del Código Procesal Civil, establece textualmente: El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta”. De la simple lectura del texto legal invocado se infiere que la ley no distingue la vigencia o no de un contrato de arrendamiento para entablar un juicio de desahucio, sino el requisito preponderante es, la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, como se acreditó en el presente juicio con la exhibición de las facturas de renta de octubre, noviembre y diciembre de dos mil dieciocho; más: enero, febrero, marzo, abril y mayo del presente año, lo cuál jamás fue objetado por la contraparte; además de reconocida

que fuera la relación contractual verbal de arrendamiento a través de la confesional rendida por la demandada y los testimonios recabados en los medios preparatorios a juicio de los dos testigos como aconteció en la especie, es inconcuso que se colman tales extremos para la procedencia de la acción de desahucio; sin embargo el juzgador ignoró olímpicamente el debido proceso en perjuicio de la suscrita, violentando con ello las garantías fundamentales que la Carta Magna consagra en sus artículos 1º., 14, 16 y 17 en favor de la actora aquí apelante y por tal motivo, en un acto de elemental justicia debe declararse fundado este agravio y suficiente para revocar la sentencia recurrida. Apoyo lo argumentado con la siguiente tesis aislada pero orientada al caso concreto de la tácita reconducción, sustentada por el QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO cuyo registro es el número : 2017872, cuya literalidad es del tenor siguiente: ARRENDAMIENTO. EL TÉRMINO DE TREINTA DÍAS PARA DEMANDAR LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO, NO ES APLICABLE CUANDO OPERA LA TÁCITA RECONDUCCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). (Se transcribe). Además de lo expuesto, el juzgador viola reiteradamente el principio de congruencia al soslayar lo preceptuado por el artículo 113 del Código Procesal Civil vigente que a la letra dice:: **“ARTÍCULO 113.-** (Se transcribe). De un simple vistazo al dispositivo transcrito, se advierte

*claramente que el juzgador natural no fue congruente con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas en el juicio, como tampoco resolvió los puntos objeto del debate, ya que al pronunciar la sentencia que se impugna, no solo no compulsó siquiera las manifestaciones de la suscrita con los testimonios de los testigos, sino tampoco, con lo expresado por la demandada en la contestación de la demanda, que dicho sea de paso, no opuso excepciones ni defensas, y por consecuencia lógica dejó intocada la acción de desahucio ejercitada, por consiguiente conforme al principio que reza: la norma especial prevalece sobre la general, es lógico que el dictado de las sentencias deben sujetarse a la norma contenida en el artículo 113 citado con antelación, y en consecuencia ceñirse a lo que establece la norma procesal en comento. Ya que la omisión del juzgador causa agravio a mi representada dejándola en estado de indefensión. TERCERO:- Causa agravio a mi representada ***** , la sentencia definitiva número 150-CIENTO CINCUENTA, dictada en fecha 31-treinta y uno de mayo del año en curso, por cuanto hace al Resolutivo Tercero Cuarto, (página 12 de 14), en la que el Juez Segundo de lo Civil,, manifiesta textualmente: (Se transcribe). El agravio lo hago consistir en que el juzgador de primera instancia condena a la suscrita al pago de las costas procesales generadas con motivo de este juicio, cuando la participación de la suscrita ha sido en*

carácter de apoderada de la parte actora y no propiamente en calidad de parte en el juicio, empero además, es evidente que en el juicio de mérito no ha habido temeridad ni mala fe por parte de la actora que represento, siendo que ella ha acudido al Tribunal en busca de justicia reclamando un derecho que le asiste, de cobrar las pensiones rentatarias que le adeuda la demandada derivadas del contrato de arrendamiento verbal que tiene celebrado con dicha parte pero por falta de sindéresis del juzgador no lo logró. Sin embargo esta circunstancia dista enormemente de un proceder temerario o de mala fe por parte de mi representada pues solo promovió el ejercicio de un derecho que hizo valer buscando una sentencia constitutiva que le reconociera tal derecho. Aún más, de un simple vistazo a la contestación de la demanda se advierte que la demandada no opuso excepciones ni defensas lo cual deviene inconcuso que no causó gastos ni honorarios al no haber realizado erogaciones legítimas y necesarias como tampoco liquidó ni generó a un abogado patrono con motivo de la substanciación del proceso, de ahí que si bien el citado precepto legal se sustenta en la teoría del vencimiento puro, lo cierto es que la hipótesis normativa indicada no constituye un caso de excepción a la norma, sino de aplicación en términos del artículo 14 de la Carta Magna, como lo sustenta la Jurisprudencia cuyo registro IUS es 2007941, establecida por Plenos del Séptimo Circuito al resolver Contradicción de Tesis,

consultable el rubro: GASTOS Y COSTAS EN PRIMERA INSTANCIA. ES IMPROCEDENTE LA CONDENAS A SU PAGO, SI EL ACTOR NO OBTUVO SENTENCIA FAVORABLE, AUN CUANDO EL JUICIO SE HUBIERE SEGUIDO EN REBELDÍA DEL DEMANDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). (Se transcribe)”- ---

----- La contraparte no contestó los agravios anteriores.- -

----- TERCERO.- Enseguida se procede a analizar los 3 tres agravios expuestos por la parte actora ***** a través de su apoderada legal ***** , de los cuales dada la estrecha relación del primero y parte del segundo, se estudian en su conjunto.- -----

----- Aduce la apelante que le causa perjuicio la sentencia apelada porque el juez incurre en contradicción al otorgarle valor probatorio en primer término a las copias certificadas de los medios preparatorios a juicio de desahucio que constan en el expediente 54/2019 desahogados en el propio juzgado, y acto seguido, declarar improcedente la acción esgrimiendo que carecen de la resolución que declare la procedencia de dichos medios preparatorios. Continúa argumentando la apelante que el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles se refiere a la resolución que

conceda o niegue la diligencia, y de conformidad con criterios emitidos por Tribunales Colegiados de Circuito, ésta debe entenderse como aquella determinación mediante la cual se admiten a trámite los medios preparatorios y se concede el desahogo de la diligencia, o en su caso, se niega la admisión de dicho trámite, puesto que durante tales diligencias la autoridad judicial no ejerce una función materialmente jurisdiccional, puesto que únicamente se dispone a atender la petición de preparar el ejercicio de la acción sin resolver nada al respecto, invocando el siguiente criterio del Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Quinto Circuito, con registro 174,421, consultable bajo el rubro: *“MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO. LA EFICACIA PROBATORIA DE LAS DILIGENCIAS DESAHOGADAS DURANTE SU TRAMITACIÓN ESTÁ SUJETA AL RESULTADO DE LA SENTENCIA QUE PONGA FIN A LA CONTIENDA QUE CON BASE EN ELLOS SE PROMUEVA, SIN QUE SEA NECESARIA SU APROBACIÓN POR EL JUEZ ANTE QUIEN SE TRAMITAN LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SONORA*). Asimismo, alega la inconforme que a pesar de que los testigos sostuvieron que en diciembre del

2018 dos mil dieciocho se produjo la terminación del contrato verbal de arrendamiento, son discrepantes respecto a la fecha expresada por ella en el escrito inicial de dichos medios preparatorios a juicio, del que se advierte en el inciso 3) del capítulo de hechos, que el contrato se pactó con vencimiento al 1 uno de agosto del año 2019 dos mil diecinueve y que por ello dichos testimonios jamás fueron compulsados por el juzgador a la luz de dicha manifestación. Continúa argumentando el apelante que en el supuesto de que se privilegiara el testimonio de los 2 dos testigos con respecto a que el contrato de arrendamiento se encontraba vencido desde el mes de diciembre del 2018 dos mil dieciocho, lo cierto es que la demandada aún está dentro del inmueble arrendado, actualizando con ello, la figura de la tácita reconducción y en tal virtud, la temporalidad del contrato se convierte en indefinido. Que al admitir la demanda inicial del juicio de desahucio el juzgador de primera instancia debió examinar el escrito y documentos que ella exhibió, entre los que se encontraban las copias certificadas de los medios preparatorios a juicio en los que obran las testimoniales referidas, y si el juzgador hubiese advertido previamente que el contrato estaba

vencido habría desechado de plano la demanda. Continúa argumentando la recurrente que del artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles se infiere que la ley no distingue la vigencia o no de un contrato de arrendamiento para entablar un juicio de desahucio, sino que el requisito preponderante es la falta de pago de dos o más mensualidades de renta, como afirma lo acreditó con la exhibición de las facturas de renta insoluta de octubre, noviembre y diciembre del 2018 dos mil dieciocho; más enero, febrero, marzo, abril y mayo del 2019 dos mil diecinueve, lo cual no fue objetado por la contra parte, además que reconoció la relación contractual verbal de arrendamiento a través de la confesional rendida por la demandada y la declaración de testigos recabada en los medios preparatorios a juicio. - -----

----- Las citadas inconformidades devienen **infundadas**.-

----- En efecto, el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles establece:- -----

“ARTÍCULO 543.- El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta; en lo conducente se aplicarán las reglas del juicio sumario. Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello

fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de renta insolutos. En caso de no ser necesario contrato escrito se justificara la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio. (...).”- -----

----- Asimismo, los artículos 367, 368 y 371 del Código de Procedimientos Civiles establecen:- -----

“ARTÍCULO 367.- *No podrá señalarse día para la recepción de la prueba testimonial, si no se hubiere presentado el interrogatorio y su copia.”- -----*

“ARTÍCULO 368.- *En el acto de la diligencia pueden formularse verbalmente segundas repreguntas sobre las contestaciones dadas a las primeras y las demás que sean necesarias hasta que a juicio del juez queden perfectamente aclarados los puntos sobre que versa la prueba.”- ---*

“ARTÍCULO 371.- *La prueba de testigos se practicará de acuerdo con las reglas siguientes: 1.- Se celebrará en presencia de las partes que concurrieren.”- -----*

----- De los anteriores artículos se desprende que en los juicios de desahucio, es posible justificar la existencia del contrato de arrendamiento por medio de información testimonial y que para el desahogo de la prueba testimonial es necesario citar a la parte contraria a fin de que pueda repreguntar a los declarantes.- -----

---- Luego entonces, si en el particular se aprecia en las copias certificadas de los medios preparatorios a juicio de desahucio que no se citó a la demandada ***** para el desahogo de la prueba testimonial ofertada por la actora *****; en atención a ello, debe decirse que la citada probanza desahogada como medio preparatorio carece de valor probatorio, lo que trae como consecuencia que la actora no acredite la existencia del contrato verbal de arrendamiento, ya que no obstante que en los citados medios preparatorios también ofertó la prueba confesional a cargo de la demandada, con la misma tampoco acredita la existencia del contrato de arrendamiento que pretende pues no se formuló ninguna posición para acreditar la relación contractual de arrendamiento entre la partes.- -----

---- Sirve de apoyo a lo anterior, la idea jurídica que contiene el siguiente criterio del Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Enero de 2004, Materia(s): Civil, Tesis: XXI.1o.117 C, Página: 1559, Novena Época, Registro: 182,375, de rubro y texto:- -----

“MEDIOS PREPARATORIOS AL JUICIO DE DESAHUCIO PARA ACREDITAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE NO CONSTA POR ESCRITO. CARECEN DE VALOR PROBATORIO SI SE TRAMITAN SIN CITACIÓN DE LA PARTE CONTRARIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUERRERO).

Quando no existe un contrato escrito de arrendamiento y se pretende ejercer la acción de desahucio, su existencia se justificará, entre otros, por medio de información testimonial, la que se recibirá como medio preparatorio a juicio, acorde con lo previsto por el artículo 612 del Código Procesal Civil de la entidad. Ahora bien, si el artículo 181, fracción II, del propio ordenamiento establece que las diligencias preparatorias se practicarán con citación de la parte contraria, es inconcuso que si no se hace tal citación, dichos medios preparatorios carecen de valor probatorio, lo que trae como consecuencia que la actora no acredite la existencia del contrato verbal de arrendamiento y, por ende, la de uno de los elementos básicos de la acción.”- -----

----- En cuanto a lo que alega en el segundo agravio en el sentido de que la acción que se ejercita es la desahucio y según el Diccionario Jurídico Mexicano, la voz proviene del verbo desahuciar, quitar las esperanzas. Así como del latín “fiducia”, que significa confianza, seguridad, creencia; por tanto, el proceso de desahucio lo promueve el arrendador de un inmueble

que ha perdido la confianza en su arrendatario y decide expulsarlo, despedirlo del mismo; y que el juzgador no fue congruente con la demanda, contestación y demás prestaciones deducidas en el juicio, además que tampoco resolvió los puntos objeto del debate y que no compulsó las manifestaciones de ella con las declaraciones de los testigos ni con lo expresado en la demanda y contestación.- -----

----- Lo anterior es **inoperante** pues en dichas alegaciones no se precisan argumentos tendentes a demostrar la ilegalidad de la sentencia impugnada, ni se atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustentó el sentido del fallo.- -----

----- Ilustra a lo anterior el siguiente criterio del Segundo Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo I, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1988, Materia: Civil, Página: 70, Octava Época, Registro: 230,893, de rubro y texto:- -----

“AGRAVIOS. DEBEN IMPUGNAR LA SENTENCIA RECLAMADA. *Cuando en los agravios no se precisan argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia impugnada, ni se atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustente el sentido del fallo, o sea, los argumentos en que el juez a quo apoyó su*

resolución, estos deben permanecer intocados y, por ende, confirmarse su sentencia, en atención a la tesis de jurisprudencia que bajo el número 40 y epígrafe "AGRAVIOS INSUFICIENTES" puede consultarse en las páginas 65 y siguiente de la Octava Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, editado en 1985." -----

----- Por otra parte, no obstante que en la contestación no se opusieron excepciones ni defensas, no es posible que por tal razón se declare procedente la acción de desahucio ejercida, como aduce la apelante dado que el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y por ello cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, independientemente de que la parte demandada haya o no opuesto excepciones y defensas, de ahí lo **infundado** de dicha inconformidad.- -----

----- Ilustra a lo anterior la siguiente jurisprudencia del Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VIII, Diciembre de 1991, Tesis: VI.2o. J/166, Página: 95, Octava Época, Registro: 220,946, de rubro y texto:- -----

"ACCION. FALTA DE PRUEBA DE LA. *Dado que la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, es indudable que,*

cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, independientemente de que la parte demandada haya o no opuesto excepciones y defensas.”- -----

----- El **tercer agravio** lo hace consistir la parte apelante en que le causa afectación la resolución impugnada porque la condenó al pago de las costas, a pesar de que compareció en su calidad de apoderada de la parte actora y no como parte en el juicio, además que en el juicio no hubo temeridad o mala fe por parte de su representada, aunado que la demandada no opuso excepciones ni defensas y por tal razón no causó gastos ni honorarios al no haber realizado erogaciones, ni tampoco generó honorarios a un abogado con motivo de la sustanciación del proceso. Invoca la jurisprudencia de registro: 2007941, establecida por los Plenos de Circuito al resolver la contradicción de tesis, de rubro: “**GASTOS Y COSTAS EN PRIMERA INSTANCIA. ES IMPROCEDENTE LA CONDENAS A SU PAGO, SI EL ACTOR NO OBTUVO SENTENCIA FAVORABLE, AUN CUANDO EL JUICIO SE HUBIERE SEGUIDO EN REBELDÍA DEL DEMANDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ)**”- -----

----- El anterior agravio es **parcialmente fundado.**- -----

----- Ello es así, pues le asiste la razón a la parte apelante cuando aduce que se le condenó al pago de las costas a pesar de que compareció en su calidad de apoderada de la parte actora, ya que acorde a lo previsto por el artículo 40 del Código de Procedimientos Civiles, en el juicio tienen carácter de partes, los que ejerciten en nombre propio o en cuyo nombre se ejercita una acción, actualizándose en el particular el segundo supuesto, dado que compareció ***** representando en su calidad de apoderada legal a ***** , por lo que, acorde a lo establecido por el numeral en mención lo correcto es que se condene a ésta al pago de las costas de primera instancia, ya que la acción se ejercitó en su nombre.-

----- Sin que le asista la razón a la apelante en cuanto a que en el juicio no hubo temeridad o mala fe por parte de su representada puesto que, la acción de desahucio es clasificada como una acción de condena y por tanto, no puede atenderse a la conducta de las partes en el procedimiento para el realizar la condena en costas sino a cual de ellas le fue adversa la sentencia.- -----

----- En efecto, el numeral 228 del Código de Procedimientos Civiles estatuye:- -----

“ARTÍCULO 228.- *Mediante el ejercicio de la acción podrá perseguirse:*

I.- *Que se condene al demandado a realizar una determinada prestación,*

II.- *Que se declare la existencia de un interés legítimamente protegido, de un hecho, acto o relación jurídica, o la autenticidad o falsedad de un documento,*

III.- *La constitución, modificación o extinción de un estado o situación jurídica; y,*

IV.- *La aplicación de las normas jurídicas encaminadas a la defensa de cualquier situación de hecho o derecho favorable al actor, o a reparar el daño sufrido o el riesgo probable de un bien propio o que se está en la obligación de salvaguardar, o bien para retener o restituir la posesión que a cualquiera le pertenezca de cosa o cosas determinadas.”* -----

----- Por lo que si el juicio de desahucio tiene por objeto la condena a la desocupación del inmueble arrendado y el pago de las rentas debidas, debe decirse que en el particular se actualiza el primer supuesto y, por tanto la acción de desahucio se clasifica como de condena.- -----

----- Asimismo, acorde al numeral 130 del Código de Procedimientos Civiles, en las sentencias que se dicten

en los juicios que versen sobre acciones de condena; las costas serán a cargo de la parte vencida.-----

----- Por lo que de lo anterior se llega a la conclusión de que al haber sido vencida ***** en el presente juicio de desahucio, cuya acción es clasificada como de condena; en atención a ello, conforme a lo previsto por el numeral 130 citado en el párrafo anterior, deberá soportar el pago de las costas de primera instancia, las cuales contrariamente a lo alegado por la apelante, si fueron erogadas por parte de la demandada ya que compareció a contestar la demanda asesorada de un abogado (fojas de la 69 sesenta y nueve a la 71 setenta y uno del expediente principal); lo anterior con fundamento en lo previsto por los artículo 127 y 129 del Código de Procedimientos Civiles.- -----

----- Por otra parte es inaplicable la jurisprudencia que invoca de rubro **“GASTOS Y COSTAS EN PRIMERA INSTANCIA. ES IMPROCEDENTE LA CONDENAS A SU PAGO, SI EL ACTOR NO OBTUVO SENTENCIA FAVORABLE, AUN CUANDO EL JUICIO SE HUBIERE SEGUIDO EN REBELDÍA DEL DEMANDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ)”** ya que la misma se refiere al supuesto en

que el demandado fue declarado rebelde por no contestar la demanda, lo cual no se actualiza en el particular pues la demandada compareció a contestar la demanda asesorada de un abogado.-

 ----- En virtud de las anteriores consideraciones, con fundamento en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, deberá modificarse la resolución impugnada en el resolutiveo tercero para el efecto de que se condene a la parte actora ***** al pago de las costas de primera instancia.- -----

----- **CUARTO.-** Por otra parte, no se efectúa especial condena en costas de segunda instancia, pues la contra parte no promovió ante esta instancia, por lo que no erogó gasto alguno que haya que resarcirse conforme a los artículos 127 y 129 del Código de Procedimientos Civiles. -----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 105, fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 932, 946, 947, fracción VII y 949 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:-

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

----- **PRIMERO.**- Son infundados en parte, inoperantes en otra y parcialmente fundado en una diversa los agravios expresados por la actora ***** , en su carácter de apoderada legal de ***** en contra de la sentencia del 31 treinta y uno de mayo del 2019 dos mil diecinueve dictada por el juez segundo de primera instancia civil del cuarto distrito judicial del Estado con residencia en Matamoros, Tamaulipas dentro del expediente 237/2019 relativo al juicio de desahucio promovido por la parte apelante en contra de *****.- -----

----- **SEGUNDO.**- Se modifica la sentencia que se hace mérito, en lo que respecta al punto resolutivo tercero, para que quede redactado de la siguiente manera:- -----

*“(...) **TERCERO.**- Se condena a la parte actora ***** , a pagar las **costas procesales** de primera instancia, previa su regulación incidental que en su oportunidad realice la parte contraria. (...)”- -----*

----- **TERCERO.**- No se efectúa especial condena en el pago de las costas de segunda instancia.- -----

----- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE; y con testimonio de la resolución, en su oportunidad devuélvanse los autos al Juzgado de Primera Instancia y archívese el Toca como asunto concluido.- -----

----- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados Hernán de la Garza Tamez y Adrián Alberto Sánchez Salazar, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, ante la ausencia de Titular de la Octava Sala que forma parte de este 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, quienes firman el día de hoy 10 diez de septiembre del 2019 dos mil diecinueve, fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.- -----

LIC. HGT./rna/acp.

Lic. Hernán de la Garza Tamez
Magistrado

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar
Magistrado

Lic. Lilitana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos

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

----- *El Licenciado Ricardo Narvárez Alvarado, Secretario Proyectista, adscrito a la Primera Sala Colegiada Civil, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 342 trescientos cuarenta y dos dictada el martes 10 diez de septiembre del 2019 dos mil diecinueve por los Ciudadanos Magistrados Hernán de la Garza Tamez y Adrián Alberto Sánchez Salazar, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, ante la ausencia de Titular de la Octava Sala que forma parte de dicho órgano colegiado, constante de 28 veintiocho fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115 y 120 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 y el domicilio del local arrendado, información que se*

considera legalmente como confidencial 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 Décima Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de octubre de 2019.