GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (05) cinco de diciembre de (2019) dos mil diecinueve.----------

--- **VISTO** para resolver de nueva cuenta el presente **Toca 201/2018**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ambas partes, en contra de la sentencia del veinte de febrero de dos mil dieciocho, dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Matamoros, Tamaulipas, dentro del expediente **141/2016**, relativo al juicio Sumario Civil Sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por ***** ****** ***** **por su propio derecho y actualmente como albacea de la sucesión a bienes de**********, en contra de **********., **Y** **********, **actualmente** **********.;, y a fin de dar cumplimiento a la ejecutoria pronunciada el diecisiete de octubre del año en curso, por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, dentro del Juicio de Amparo Directo **585/2018,** contra actos de esta Sala, y;---------

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

--- **PRIMERO.-** La resolución impugnada del veinte de febrero de dos mil dieciocho, concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

*"--- **PRIMERO**:- **HA PROCEDIDO** el **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, promovido por ***** ****** *****, por su propio derecho y actualmente como Albacea de la sucesión a bienes de********** únicamente en contra de **********, toda vez que la actora acreditó los elementos constitutivos de la acción que ejerció y ésta no acreditó sus excepciones opuestas; no así en contra de **********, **(antes** **********)**, en virtud de que acreditó una de sus excepciones que opuso.--- **SEGUNDO**:- Se decreta la*

ACTUACIONES

terminación del contrato de arrendamiento *celebrado por ***** ****** *****, por su propio derecho y actualmente como Albacea de la sucesión a bienes de********** **y** ********** sobre el bien inmueble consistente en la* ***FRACCIÓN DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CALLE ********** ***TAMAULIPAS****, dicho bien inmueble se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número 15446, legajo 309, sección I, de fecha tres de abril de dos mil de éste municipio de H. Matamoros, Tamaulipas.--- **TERCERO**:- Se absuelve a **********, **(antes **********)**, de todas y cada unas de las prestaciones reclamadas por la parte actora.--- **CUARTO**:- Se condena a **********, a la **desocupación y entrega material** del bien inmueble consistente en la **FRACCIÓN DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CALLE ********** **********, a la parte actora ***** ****** *****, por su propio derecho y actualmente como Albacea de la sucesión a bienes de**********; así como al pago de las rentas que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a la renta que pagaba.--- **QUINTO**:- Se condena a la parte demandada **********, a pagar las **costas procesales** generadas con motivo de la tramitación de este juicio, previa su regulación incidental que en su oportunidad realice la parte contraria.--- **SEXTO**:- Se concede a la parte demandada **********., un término de **CINCO DÍAS** para que de cumplimiento voluntario a la presente sentencia, contado a partir de la fecha en que la presente resolución sea susceptible de ejecución, apercibida de ejecución forzosa en caso de desacato a la presente determinación judicial.--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**.- ...".----------

--- **SEGUNDO.-** Previos los trámites de rigor en esta Segunda Instancia, a merced de la apelación interpuesta por la parte actora, esta Alzada dictó la resolución número 270 (doscientos setenta), del diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, cuyos puntos resolutivos se transcriben a continuación:

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

*"... **PRIMERO.-** Han resultado el primero infundado, el dos y el cinco analizados en conjunto inoperantes, la primera parte del tercero y el cuarto inoperantes, la última parte del tres y seis infundados; los agravios vertidos por el representante de la codemandada y apelante, persona moral **********; así como infundado el motivo de inconformidad planteado por **********, por su propio derecho y en su carácter de albacea de la sucesión de**********, en contra de la sentencia del veinte de febrero de dos mil dieciocho, dictada dentro del expediente número **141/2016**, correspondiente al juicio Sumario Civil Sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido ***** ****** ***** por su propio derecho y en su carácter de albacea de**********, en contra de ***** ****** **********, ante el Juez Segundo de Primera Instancia Civil, del Cuarto Distrito Judicial con residencia en H. Matamoros, Tamaulipas; en consecuencia; **SEGUNDO.-** Se confirma la sentencia a la que alude el punto resolutivo anterior."*

--- **TERCERO.-** Inconforme con la resolución anterior **********, por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas promovió juicio de amparo directo, mismo que fue radicado bajo el número 585/2018, ante el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, el cual fue concedido el diecisiete de octubre, de esta anualidad concluyendo con el siguiente resolutivo:

*"... **ÚNICO.** La Justicia de la Unión AMPARA Y PROTEGE a la quejosa **********, por conducto del apoderado general para pleitos y cobranzas **********, contra la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, en esta ciudad, y, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, en Matamoros, de quienes reclamó la sentencia de diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, dictada en el toca de apelación 201/2018.---*

ACTUACIONES

Notifíquese personalmente vía electrónica a la quejosa, y por lista al tercero interesado.”.----------

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

--- **PRIMERO.**- Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado, en relación con el Acuerdo General, puntos cuarto, inciso b, y séptimo, del Pleno de este Tribunal, del tres de junio de dos mil ocho, que entró en vigor a partir del cinco del propio mes y año, a que se refiere la circular 6/2008.----------

--- **SEGUNDO.-** El considerando Séptimo de la ejecutoria dictada en el juicio de Amparo Directo promovido por la quejosa **********, por conducto del apoderado general para pleitos y cobranzas, en lo conducente señala:

“SÉPTIMO. *Estudio de la inconstitucionalidad reclamada de los artículos 1806 y 1814, ambos del Código Civil del Estado de Tamaulipas.*

En principio, se estudiará en parte el cuarto concepto de violación, en el que se expone la inconstitucionalidad de los artículos 1806 y 1814, ambos del Código Civil del Estado de Tamaulipas, toda vez que, de estimarse fundados, el quejoso obtendría un mayor beneficio.

Los conceptos de violación son infundados.

Así, previo al estudio de la constitucionalidad de las disposiciones normativas citadas, resulta pertinente formularse las siguientes interrogantes: 1. ¿Se aplicaron las normas controvertidas?; 2. ¿Causan perjuicio directo y actual a la esfera jurídica de la quejosa?; y, 3. ¿El acto de aplicación es el primero, o uno posterior?

De esta forma, las respuestas a estas interrogantes son ***afirmativas.***

Es decir, en el acto reclamado sí se aplicaron los artículos 1806 y 1814, ambos del Código Civil del Estado de Tamaulipas, para resolver

la controversia de origen, además, sí generaron un perjuicio directo y actual en la esfera jurídica de la quejosa, toda vez que con fundamento en estos, se confirmó la sentencia de primer grado que la condenó al pago de las prestaciones reclamadas, además, se trata del primer acto de aplicación de estas.

Precisado lo anterior, debe decirse que no le asiste razón a la quejosa al sostener la inconstitucionalidad de los artículos 1806 y 1814 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, bajo las premisas siguientes:

- Continuó de forma pacífica en el uso y disfrute del inmueble, y la arrendadora siguió recibiendo el pago de cada mes de renta, lo que constituye signo inequívoco que el contrato de arrendamiento se prorrogó en los términos pactados en el mismo.

- Son inconstitucionales al no existir posibilidad de que las partes prorroguen o reconduzcan el arrendamiento.

- Impiden a los particulares continuar un arrendamiento celebrado por tiempo determinado, como en el asunto en estudio, en razón de que sigue en posesión del inmueble arrendado, cumpliendo con las obligaciones a su cargo (principalmente la de pago), el arrendador permanece sin oponerse a esto, y una vez que se llega al plazo fijado en el acuerdo de voluntades, la consecuencia inmediata es la terminación del contrato, colocando en estado de indefensión e incertidumbre jurídica a un gran número de arrendatarios.

- La aplicación de las normas tildadas de inconstitucionales se traduce en sanción a uno de los sujetos intervinientes en el contrato de arrendamiento, sin importar si una o ambas partes consintieron tácitamente la prórroga del acuerdo de voluntades, o si el arrendatario se encuentra al corriente de la obligación de pago y el arrendador sigue recibiendo las cantidades de conformidad.

- Los jueces están obligados a preferir los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados internacionales, aún a pesar de las disposiciones legales en contrario que se encuentran en cualquier norma inferior, y si bien ello no implica expulsar la norma del orden jurídico, sí están obligados a dejar de aplicar las normas transgresoras otorgando preferencia a los derechos humanos contenidos en la Carta Magna, así como en los tratados internacionales en la materia.

ACTUACIONES

- El control de convencionalidad debe realizarse exoficio, es decir, con independencia de que las partes lo aleguen o no, pues la idea principal es salvaguardar los derechos humanos, con independencia de las cargas procesales.

- Esto es así, toda vez que son argumentos dogmáticos de los que no se desprende algún parámetro, contenidos en la Constitución o en algún tratado internacional, con el cual comparar la constitucionalidad o convencionalidad de los artículos 1806 y 1814 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

- Lo que se fortalece, si se toma en cuenta que de los artículos 1° y 133 Constitucionales deriva que el control concentrado de constitucionalidad y convencionalidad respecto de normas generales por vía de acción está depositado exclusivamente en los órganos del Poder Judicial de la Federación, por medio del análisis exhaustivo de los argumentos que los quejosos propongan en su demanda o en los casos en que proceda la suplencia de la queja, si una disposición es contraria o no a la Constitución Federal y a los tratados internacionales sobre derechos humanos de los que el Estado Mexicano sea parte.

Por su parte, el control difuso que realizan las demás autoridades del país, en el ámbito de su competencia, se ejerce de manera oficiosa, si y sólo si, encuentran sustento para ello, respaldándose en el imperio del cual están investidas para juzgar conforme a la Constitución.

Estas ideas se consagran en la tesis aislada emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto siguientes:

"CONTROL CONCENTRADO Y DIFUSO DE CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD. SUS DIFERENCIAS. *(La transcribe).*

De esta forma, tratándose del control concentrado de constitucionalidad y convencionalidad respecto de normas generales por vía de acción, este depende del análisis exhaustivo de los argumentos propuestos en la demanda de amparo, sin que en el asunto en estudio se haya realizado ese ejercicio argumentativo.

Además, no le asiste razón al afirmar que los artículos 1806 y 1814 del Código Civil del Estado de Tamaulipas conculcan los diversos 1°, 16, 17 y 22 Constitucionales, al transgredir las garantías de seguridad jurídica, tutela judicial efectiva, al constituir una pena inusitada, al castigarla así como a un gran número de intervinientes en

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

contratos de arrendamiento, por la circunstancia de cumplir con sus obligaciones, lo que la colocó en estado de indefensión al no regular la figura en que se encuentra al continuar pagando las rentas, con el uso y goce del inmueble durante el periodo que transcurrió de la terminación del contrato de arrendamiento (quince de abril de dos mil quince), a la presentación de la demanda (treinta de marzo de dos mil dieciséis).

Para arribar a la anterior conclusión, en principio es oportuno transcribir los artículos 1806 y 1814, ambos del Código Civil del Estado de Tamaulipas:

"Artículo 1806.-... Artículo 1814.-..."

Ahora, en relación con el principio de seguridad jurídica, debe decirse que de conformidad con los criterios que se citarán a continuación, este es la base sobre la cual descansa el sistema jurídico mexicano, de manera tal que lo que tutela es que el gobernado jamás se encuentre en una situación de incertidumbre jurídica y, por tanto, en estado de indefensión.

En ese sentido, el contenido esencial de dicho principio radica en "saber a qué atenerse" respecto de la regulación normativa prevista en la ley y a la actuación de la autoridad.

Estas ideas se consagran en los criterios de rubros y textos siguientes:

"GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. SUS ALCANCES.", "SEGURIDAD JURÍDICA EN MATERIA TRIBUTARIA. EN QUÉ CONSISTE." (Las transcribe).

Por tal motivo, los artículos 1806 y 1814 del Código Civil del Estado de Tamaulipas no transgreden en perjuicio de la quejosa el principio de seguridad jurídica, toda vez que desde la celebración del contrato de arrendamiento el quince de abril de dos mil cinco, "sabe a qué atenerse", es decir, desde esa fecha tuvo conocimiento que los arrendamientos celebrados en el estado de Tamaulipas por tiempo determinado, concluyen en el día prefijado sin necesidad de desahucio, aunado que si después de terminado el alquiler y su prorroga si la hubo, continuara sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entendería prorrogado el arrendamiento, pero debería pagar la renta correspondiente al tiempo que excediera al de contrato con arreglo a la renta que pagaba.

Lo que se fortalece si se toma en consideración que las disposiciones tildadas de inconstitucionales no han sido modificadas

ACTUACIONES

desde la publicación del Código Civil del Estado de Tamaulipas en el Periódico Oficial del Estado el diez de enero de mil novecientos ochenta y siete.

Asimismo, en relación con el principio de tutela judicial efectiva, debe destacarse que se desprenden dos instituciones distintas, a saber:

En primer término, la acción, que en general puede concebirse como un derecho subjetivo, público y autónomo, mediante el cual se requiere la necesaria intervención del Estado para la protección de una pretensión jurídica que deriva de ser titular de una prerrogativa tutelada por el derecho objetivo.

Por otro lado, ***la vía,*** *es el esquema del ejercicio de la potestad jurisdiccional, esto es, la forma o el camino a través del cual se desarrolla el proceso para resolver la pretensión planteada.*

El mismo derecho a la tutela judicial efectiva implica que una vez ejercida la acción, el planteamiento realizado debe desarrollarse a través de un proceso, en el que se deben respetar ciertas formalidades, que se desenvuelven a través de varias etapas que la ley detalla, a fin de llevar en cada una de ellas diversas actuaciones procesales que culminan con una sentencia, es decir, en una decisión sobre la pretensión planteada.

Estas ideas se consagran en la tesis aislada emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro siguiente:

"DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA. DISTINCIÓN ENTRE ACCIÓN Y VÍA." (La transcribe).

Por tal motivo, contrario a lo afirmado por la solicitante del amparo, los artículos 1806 y 1814 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, no conculcan el principio de tutela judicial efectiva al sólo regular la situación jurídica de los contratos de arrendamiento por tiempo determinado en el Estado de Tamaulipas, sin abordar la acción y vía en que se pueden ejercer los derechos derivados de estos.

De igual forma, debe decirse que contrario a lo afirmado por la quejosa, los artículos 1806 y 1814 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, no constituyen una pena inusitada.

Para sostener lo anterior, debe decirse que, con fundamento en la jurisprudencia del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que se transcribirá a continuación, por pena inusitada, en su acepción constitucional, debe entenderse aquella que ha sido abolida por

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

inhumana, cruel, infamante y excesiva o porque no corresponde a los fines que persigue la penalidad.

Las interiores ideas se consagran en el criterio obligatorio de rubro y texto siguientes:

"PENA INUSITADA. SU ACEPCIÓN CONSTITUCIONAL." (la transcribe).

Por tal motivo, se arriba a la conclusión que los dispositivos legales tildados de inconstitucionales no constituyen una pena inusitada, en principio, al no contener una pena, además que el contenido que regulan respecto a los contratos de arrendamiento por tiempo determinado en el Estado de Tamaulipas no es inhumano, cruel, infamante o excesivo, o que no correspondan a los fines que persiguen.

Además, no le asiste razón al afirmar que la aplicación de los artículos 1806 y 1814 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, la colocó en estado de indefensión al no regular la figura en la que se encuentra al continuar pagando las rentas, con el uso y goce del inmueble durante el periodo que transcurrió de la terminación del contrato de arrendamiento hasta la presentación de la demanda.

Esto es así, porque el dispositivo 1814 de la legislación sustantiva civil del Estado de Tamaulipas, previamente transcrito, precisa que si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio (como en el asunto en estudio) ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento, pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al de contrato con arreglo a la que pagaba.

Motivo por el cual, contrario a lo afirmado, los dispositivos tildados de inconstitucionales sí regulan la situación que rige en el contrato de arrendamiento de origen, y por tal motivo, no colocaron en estado de incertidumbre jurídica a la solicitante del amparo.

*Por tal motivo, los criterios de rubros: "**CONTROL DE CONVENCIONALIDAD. ES UNA OBLIGACIÓN INELUDIBLE DE LA AUTORIDAD JURISDICCIONAL EJERCERLO, AUN DE OFICIO, CUYO INCUMPLIMIENTO VULNERA EL MANDATO CONSTITUCIONAL DE PROTEGER Y GARANTIZAR LOS DERECHOS HUMANOS Y COMPROMETE LA RESPONSABILIDAD INTERNACIONAL DEL ESTADO MEXICANO EN SU CONJUNTO.", y, "CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN MATERIA***

DE DERECHOS HUMANOS. CUANDO LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO ADVIERTAN QUE EL RESPETO A LOS DERECHOS Y LIBERTADES DE ACCESO A LA JUSTICIA, GARANTÍA DE AUDIENCIA Y TUTELA JURISDICCIONAL SE SUPEDITÓ A REQUISITOS INNECESARIOS, EXCESIVOS, CARENTES DE RAZONABILIDAD O PROPORCIONALIDAD, EN EJERCICIO DE AQUÉL, DEBEN ANALIZAR PREPONDERANTEMENTE TAL CIRCUNSTANCIA, AUN CUANDO NO EXISTA CONCEPTO DE VIOLACIÓN O AGRAVIO AL RESPECTO.", *son inaplicables al asunto en estudio, toda vez que no evidencian la inconstitucionalidad de los artículos 1806 y 1814 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.*

OCTAVO. *Estudio de los conceptos de legalidad respecto del acto reclamado consistente en la sentencia de diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, dictada en el toca de apelación 201/2018.*

En principio, debe decirse que el segundo concepto de violación es fundado y suficiente para conceder el amparo y protección de la Justicia de la Unión.

En el mismo se aduce:

♣ *La sentencia reclamada transgrede lo dispuesto en los artículos 1°, 14, 16 y 17 Constitucionales, 1°, 2°, 8° y 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos, en relación con los numerales 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, al calificar como inoperantes los agravios tercero y cuarto.*

♣ *Es ilegal el acto reclamado al referir que el juez responsable declaró improcedentes las objeciones interpuestas en virtud de que no demostró su actualización, y no así, que no hubiera precisado el motivo o causa de objeción.*

♣ *En los agravios tercero y cuarto controvirtió que el juez responsable concedió valor probatorio a la carta de siete de marzo de dos mil quince, supuestamente signada por ***** ****** *****, por propio derecho y como representante legal de**********, dirigida al representante legal de **********, y/o,**********, en la cual aparentemente les comunicó (no notificó) que a partir del quince de abril de dos mil quince, era su deseo terminar el contrato de arrendamiento de quince de abril de dos mil cinco.*

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

♣ *Sin embargo, la autoridad responsable expuso que no combatió las consideraciones de la sentencia de primer grado y que las objeciones resultaron improcedentes en atención a que es carga del impugnante acreditar su actualización de conformidad con la fracción I del artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.*

En principio, a fin de abordar el estudio que nos ocupa, resulta importante precisar que la objeción está constituida por los argumentos que se oponen en contra de los documentos ofrecidos como prueba por la contraparte dentro de un proceso. De esta forma, la objeción implica un alegato esgrimido en contra de estos.

Por su parte, los artículos 333 y 334 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, regulan de forma indistinta la impugnación y/o objeción de documentos públicos y privados, en los términos siguientes:

"Artículo 333.-..., Artículo 334.-...".

De las anteriores disposiciones normativas se abstrae:

- Una vez admitida la prueba documental, se mandará hacer del conocimiento de la contraparte.

- Los documentos públicos o privados que no se impugnen dentro de tres días, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente.

- Para tener por impugnado un documento, no bastará decir que se impugna u objeta, sino que debe indicarse con precisión el motivo o causa, y demostrarlo.

*Establecido lo anterior, debe tenerse en cuenta que mediante escrito presentado el quince de marzo de dos mil dieciséis, ***** ****** *****, por propio derecho y en representación de**********, demandaron de**********, y, **********: a) Declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento de quince de abril de dos mil cinco, respecto del inmueble identificado como fracción de terreno urbano en calle********** en Matamoros, Tamaulipas, b) La orden de entrega y desocupación del inmueble, c) El pago de las rentas hasta la entrega y desocupación del mismo, d) Pago de daños y perjuicios, y, e) Pago de gastos y costas.*

ACTUACIONES

Así, como hechos de la demanda expusieron:

*- El quince de abril de dos mil cinco, celebraron un contrato de arrendamiento respecto de la fracción de terreno urbano con superficie de doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados, ubicado en calle ********** en Matamoros, Tamaulipas.*

- En la cláusula cuarta del contrato base de la acción, se asentó que la duración era de diez años forzosos contados a partir de la firma de este.

*- El veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, a solicitud de la arrendadora, otorgaron consentimiento para que **********
realizara trabajos de mantenimiento en las instalaciones del inmueble arrendado, posteriormente, el veinte de enero de dos mil catorce, recibieron indicaciones del nuevo domicilio de la persona moral citada y los datos fiscales a los que deberían facturar, en virtud de que ésta arrendaba por conducto de **********
(arrendadora primigenia).*

*- Una vez que se cumplió el plazo forzoso del contrato de arrendamiento, mediante carta de siete de marzo de dos mil quince, dirigida a **********, y, **********, solicitaron la desocupación y entrega inmediata del inmueble arrendado, la que fue recibida el trece de marzo del mismo año.*

*- Mediante diligencias de jurisdicción voluntaria, notificaron a **********, el deseo de terminar el contrato objeto de la demanda.*

De igual forma, del escrito inicial se desprende que acompañaron como anexos:

(i)** Copias certificadas de las diligencias de jurisdicción voluntaria *****, del índice del Juzgado Septuagésimo Segundo de lo Civil en la Ciudad de México, promovidas por ***** ****** *****, por propio derecho, y en representación de **********, a fin de comunicar la terminación del contrato de arrendamiento a **********.*

De las anteriores constancias se destaca la razón actuarial de catorce de agosto de dos mil quince, en la que se asentó la

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

imposibilidad para hacer del conocimiento a la persona moral referida la terminación del contrato de arrendamiento, como se desprende de la imagen siguiente:

(Se inserta imagen).

(ii) *Contrato de arrendamiento celebrado el quince de abril de dos mil cinco, entre ***** ****** ***** y**********, con **********, representada por **********.-*

Así, de las cláusulas cuarta y quinta del acuerdo de voluntades de referencia, se advierte que la vigencia del mismo se pactó por diez años contados a partir del quince de abril de dos mil cinco, y que una vez concluida la vigencia del contrato y su prórroga, en el supuesto que hubiera, el arrendatario tendría derecho a ser preferido por el arrendador, frente a cualquier tercero, para la celebración de un nuevo acuerdo de voluntades, por lo que el arrendador se obligó a notificar al arrendatario dicha circunstancia con la anticipación referida en la cláusula vigésima primera (treinta días naturales) a fin de que ejerciera su derecho de preferencia en el arrendamiento.

El acuerdo de voluntades en cita es del tenor literal siguiente:

(Se insertan imágenes).

(iii) *Poder general amplísimo para actos de administración y dominio de uno de febrero de dos mil doce, otorgado por ********** a favor de ***** ****** *****.*

(iv) *Cartas de veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, y, veinte de enero de dos mil catorce.*

(v) *Escrito de siete de marzo de dos mil quince, suscrito por ********** por propio derecho y como representante legal de **********, dirigido al representante legal de **********, y/o, **********, de contenido siguiente:*

(Se insertan imagen).

*Posteriormente, mediante escrito presentado el veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, **********, por conducto del apoderado legal **********, contestó el procedimiento instaurado en su contra.*

En el capítulo de "objeción de documentos" expuso:

ACTUACIONES

♣ *Escrito de siete de marzo de dos mil quince. Objetó el alcance y valor probatorio al no recibirse por algún empleado a su cargo, sólo se encontraba firmado por la actora, era un documento privado, de fecha incierta, fácilmente manipulable.*

♣ *Poder notarial de uno de febrero de dos mil doce. Objetó el alcance y valor probatorio porque ********** actuó como representante legal de **********, y estampó su firma como testigo, lo que en su consideración, generó un conflicto de intereses.*

♣ *Diligencia de notificación de catorce de agosto de dos mil quince. Objetó el alcance y valor probatorio porque sólo fue dirigida a **********, además, en su consideración era ilegal porque se ordenó notificar un auto que no correspondía al señalado en las diligencias de jurisdicción voluntaria, aunado que no se desahogó la misma.*

Las anteriores objeciones se desprenden de las imágenes siguientes:

(Se insertan imágenes).

*De igual forma, mediante el escrito presentado el veintidós de junio de dos mil diecisiete, en el cuaderno de pruebas de la actora, **********, por conducto del apoderado legal, objetó el contenido, alcance y valor probatorio de los documentos acompañados a la demanda de origen en los términos siguientes:*

(Se insertan imágenes).

De las anteriores imágenes se desprende que la demandada amplió las circunstancias por las que objetó el contenido, alcance y valor probatorio de los documentos públicos y privados acompañados a la demanda, bajo las premisas siguientes:

♣ *Poder notarial de uno de febrero de dos mil doce. En el instrumento público se asentó que ********** se vio imposibilitada para acudir a la Notaría Pública *** "por motivos de salud", sin especificar los mismos.*

♣ *Contrato de arrendamiento de quince de abril de dos mil cinco. En el mismo no se señaló que "la única" manera de extender la vigencia sería por escrito, aunado que de conformidad con la teoría general de las obligaciones y las reglas generales del derecho civil, el*

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

acuerdo de voluntades o consentimiento de las partes puede ser expreso o tácito.

♣ *Escrito de siete de marzo de dos mil quince. No tenía algún empleado de nombre Leonardo Rodríguez.*

♣ *Cartas de veinticuatro de septiembre de dos mil ocho y veinte de enero de dos mil catorce. De las mismas desprendió que no incumplió el contrato de arrendamiento, aunado que actuó con honestidad y buena fe.*

Por su parte, en la sentencia de primer grado de veinte de febrero de dos mil dieciocho, el juez natural declaró improcedente las objeciones en comento, bajo el argumento que en la impugnante del documento recaía la carga de acreditarlas, de conformidad con la fracción I del artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, y en el asunto no lo realizó.

Inconforme con la anterior determinación, en la primera parte del tercero y cuarto agravio, la recurrente (aquí quejosa) adujo:

♣ *Violación a lo dispuesto en los artículos 14, 16 y 17 Constitucionales, en relación con los numerales 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, porque la carta de siete de marzo de dos mil quince, no hace prueba en su contra, ni es idónea para acreditar que los actores notificaron la intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento, por lo que existe una indebida fundamentación y motivación, así como una incorrecta valoración de las pruebas.*

♣ *En la sentencia impugnada no se señaló el fundamento legal que autorice sostener que un documento privado proveniente de una de las partes sirva para acreditar fehacientemente que la actora notificó a su representada la intención de terminar el contrato de arrendamiento.*

♣ ***No recibió la carta de siete de marzo de dos mil quince**, aunado que es un documento imperfecto, manipulable, objetado en tiempo y forma, por lo que sólo podría tener valor indiciario.*

♣ ***El documento en cita fue notificado en un domicilio diferente al pactado.***

♣ *Contrario a lo afirmado por el juzgador natural, de la simple lectura del escrito de objeción de documentos estas quedaron acreditadas, aunado que sí precisó el motivo o causa para ello.*

Los anteriores agravios fueron calificados como inoperantes, porque el juzgador natural sí fundó y motivó su determinación, aunado

ACTUACIONES

que no combatió las consideraciones de la sentencia de primer grado porque "…contrario a lo que sostiene el apelante el juez no argumentó que no hubiera precisado el monto o la causa de su objeción, si no que no las había demostrado…".

Lo anterior se corrobora con las imágenes del acto reclamado siguientes:

(Se insertan imágenes).

Esto pone en evidencia que como lo aduce la quejosa, la Sala responsable ilegalmente calificó como inoperantes la primera parte de los agravios tercero y cuarto, ya que del estudio íntegro y comparativo de los anexos del escrito inicial de demanda, contestación, objeción de las pruebas ofrecidas por la actora, sentencia de primera instancia, escrito de agravios, en relación con el acto reclamado, ***se desprende que la recurrente sí indicó con precisión el motivo o causa para impugnar los documentos privados ofrecidos por los actores destacados en líneas precedentes, y las acreditó con los argumentos vertidos, sin embargo, tanto en la sentencia de primera instancia como en el acto reclamado, no fueron estudiados.***

De igual forma, los conceptos de violación primero y quinto son fundados.

En los mismos se aduce:

♣ *La sentencia reclamada transgrede lo dispuesto en los artículos 1°, 14, 16 y 17 Constitucionales, en relación con los diversos 1°, 2°, 8° y 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos, en relación con los numerales 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, al calificar como inoperantes los agravios segundo y quinto.*

♣ *En los motivos de inconformidad en cita expuso que de conformidad con el numeral 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, es carga del actor demostrar los hechos constitutivos de la acción y que la sentencia de primera instancia es infundada al 13 Fojas 11 a 18 del expediente en que se actúa. 14 Fojas 39 a 42 del expediente en que se actúa. señalar que acreditó el primer elemento de la acción de terminación del contrato de arrendamiento relativo a la "existencia de un contrato de arrendamiento".*

♣ *Esto, porque no precisó cuál es el inmueble arrendado objeto del litigio al omitir exhibir en forma completa el documento base de la*

acción, es decir, omitió acompañar el "anexo I" del acuerdo de voluntades base de la acción en el que se hizo constar con precisión cuál fue la parte arrendada.

*Para sostener lo anterior, debe tenerse en cuenta que a la demanda del juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento presentada el quince de marzo de dos mil dieciséis, se acompañó, entre otros documentos, el contrato de arrendamiento celebrado el quince de abril de dos mil cinco, entre J**********(arrendadores) y **********, representada por ********** (arrendatario), del cual, en la cláusula segunda, se dispuso lo siguiente:*

"(…)

*SEGUNDA. OBJETO DEL CONTRATO. El Arrendador otorga en arrendamiento al Arrendatario una fracción del inmueble consistente en la FRACCIÓN DEL TERRENO URBANO UBICADO EN LA CALLE ********** EN LA CIUDAD DE MATAMOROS EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS. La superficie, medidas y colindancias de la fracción arrendada son las que se encuentran detalladas en el **Anexo I.** Ambas partes convienen en que la superficie arrendada será destinada para la instalación de un Sitio. Se considerará como servidumbre de paso en beneficio de la superficie arrendada, aquellas instalaciones, cloacas, ductos y conexiones necesarias para el suministro de energía eléctrica, desagüe e instalaciones de tierras físicas indispensables para el buen funcionamiento del Sitio.*

(…)" (negritas y subrayado es propio).

*Sin embargo, de la lectura íntegra del escrito inicial de demanda se desprende que el **anexo I** referido en el contrato base de la acción no fue acompañado al mismo.*

*Por su parte, **********, al contestar el procedimiento instaurado en su contra, opuso como excepción, entre otras, la que denominó "obscuridad en la demanda", bajo la premisa que los actores no precisaron cuál era el inmueble arrendado objeto del litigio, en particular, porque omitieron agregar el anexo del contrato de arrendamiento.*

ACTUACIONES

Posteriormente, en la sentencia de veinte de febrero de dos mil dieciocho, el juez natural estimó improcedente la defensa en comento, bajo los argumentos que los promoventes refirieron en términos claros y precisos lo que demandaron, ejercieron la acción de terminación de contrato de arrendamiento, aunado que las pretensiones requeridas, en su consideración, eran congruentes con los documentos anexos a la demanda, en razón que con estos probó los extremos de la misma.

Inconforme con lo anterior, la demandada (aquí quejosa) en los agravios segundo y quinto reiteró que era falso que los actores acreditaron el primer elemento de la acción relativo a "La existencia de un contrato de arrendamiento", porque omitieron acompañar el "anexo I" del acuerdo de voluntades base de la acción, lo que tuvo como consecuencia el desconocimiento de la superficie objeto de este, así como la obscuridad en la demanda.

Por su parte, la Sala responsable en el acto reclamado, calificó como inoperantes los anteriores argumentos, en virtud que no combatieron las consideraciones en las que el juez natural sustentó su determinación, y, que sí analizó las excepciones planteadas, como se desprende de las imágenes siguientes:

(Se insertan imágenes).

Sin embargo, del estudio íntegro y comparativo del contrato de arrendamiento base de la acción, la contestación a la demanda, la sentencia de primer grado, el escrito de agravios, en relación con el acto reclamado, se observa que la recurrente sí controvirtió lo expuesto en la sentencia objeto del recurso de apelación en lo relativo a la acreditación de los elementos de la acción, en específico, que no se demostró la existencia del contrato de arrendamiento ante la omisión de los actores de acompañar el anexo del acuerdo de voluntades en comento.

Además, se desprende que contrario a lo afirmado por la Sala responsable, el juzgador natural no analizó de forma congruente la "excepción de obscuridad en la demanda", al dejar de atender el núcleo de esta, atinente a que la omisión de acompañar el anexo del contrato de arrendamiento originó que desconociera la superficie objeto del contrato de arrendamiento, y por tanto, no se acreditó el primer elemento de la acción, relativo a la existencia del contrato de arrendamiento, como se desprende de la siguiente transcripción de la sentencia de primer grado:

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

"(…)

debe declararse improcedente, toda vez que contrario a lo que señala, la parte actora al presentar su demanda inicial, refiere en términos claros y precisos lo que pretende demandar, ejerciendo la acción de terminación de contrato de arrendamiento, de quien reclama las prestaciones que identifica con los incisos a), al e), y que se encuentran descritas en el resultando primero de ésta resolución, las que además resultan congruentes con los documentos anexos a la demanda, en razón que con los documentos base de la acción valorados en el considerando tercero, así como con todo lo referente a los hechos narrados en el escrito inicial de demanda, resultó probada la acción; por tal motivo se estima por éste Juzgador infundada la excepción en comento.

(…)"

Lo anterior pone en evidencia la transgresión a la esfera jurídica de la solicitante del amparo, toda vez que tanto en primera como en segunda instancia, no ha sido analizada la excepción que expuso.

Por tal motivo, procede conceder el amparo y protección de la Justicia de la Unión, para el efecto que la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, en esta ciudad:

***1.-** Deje insubsistente la sentencia de diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, dictada en el toca de apelación 201/2018;*

2.-** Al analizar los agravios tercero y cuarto expuestos por *******,*
prescinda de considerar que en los mismos no se controvirtieron las consideraciones que respecto a la objeción formulada sostuvo el juez de primer grado;

3.-** Al analizar los agravios segundo y quinto expuestos por *******,*
prescinda de considerarlos inoperantes y analice la excepción de "obscuridad en la demanda", planteada por la recurrente (aquí quejosa); y

***4.-** Con libertad de jurisdicción resuelva lo que resulte apegado a derecho.*

Es importante destacar que las anteriores consideraciones se hacen extensivas a los actos de ejecución reclamados al Juez Segundo

ACTUACIONES

de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Matamoros, toda vez que su actuar no se reclamó por vicios propios, sino como consecuencia del acto reclamado emitido por la Sala responsable.

Lo anterior, con fundamento en el criterio de rubro siguiente:

*"**AUTORIDADES EJECUTORAS. EXTENSIÓN DE LOS EFECTOS DEL AMPARO CONCEDIDO RESPECTO DE LA ORDENADORA."***

Por tal motivo, los conceptos de violación segundo (en parte), tercero y cuarto (en parte)18 son de estudio innecesario, toda vez que las consideraciones que los sustentan podrán ser modificadas derivado de la concesión del amparo.

Por lo expuesto, fundado y con apoyo además en los artículos 73, 74, 75, 77, 183, 184 y 185 de la Ley de Amparo; y 37, fracción I, inciso c), de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, se resuelve:"

--- Por consiguiente, en estricto acatamiento a la ejecutoria que se cumplimenta, ésta Segunda Sala Colegiada en Materia Civil y Familiar, toma las consideraciones que han quedado transcritas y a fin de reparar la violación cometida, siguiendo los lineamientos del fallo protector, con fundamento en los artículos 77 fracción I y 197 de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 Constitucionales, deja insubsistente la sentencia del diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, y en su lugar dicta una nueva ciñéndose estrictamente a la ejecutoria que se cumplimenta y que otorga el amparo a la quejosa, en los términos señalados.----------

--- **TERCERO.-** La codemandada, **********, ahora inconforme, a través de su Representante Legal, expreso a guisa de agravio lo siguiente:

*"**FUENTE DEL AGRAVIO:** En el presente juicio lo es la sentencia definitiva de fecha veinte de febrero del 2018, misma que fue notificada personalmente a mi representada el día 21 de febrero del del 2018.*

***PRIMER AGRAVIO:** VIOLACIÓN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 1°, 6°, 7°, 27 Y 28 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES*

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 1°, 4°, 5°, 6° Y DEMÁS APLICABLES DE LA LEY FEDERAL DE TELECOMUNICACIONES Y RADIODIFUSIÓN 1°, 75, 1049, 1050, 1377 Y DEMÁS APLICABLES DEL CÓDIGO DE COMERCIO EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 172, 173, 179 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, ASÍ COMO DE LAS JURISPRUDENCIAS QUE DEBAJO DE TRASCRIBEN.

La sentencia definitiva que se recurre es ilegal al violar los preceptos antes invocados, puesto que el A quo omitió analizar y determinar de oficio tanto la improcedencia de la vía sumaria Civil, como la competencia local, en el procedimiento que nos ocupa, los cuales resultan ser un presupuesto procesal de orden público según se desprende de las siguientes jurisprudencias.

"PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.", "PROCEDENCIA DE LA VÍA. AL CONSTITUIR UN PRESUPUESTO PROCESAL DE ORDEN PÚBLICO, INDISPONIBLE E INSUBSANABLE EL TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO QUE CONOCE DEL AMPARO DIRECTO PUEDE ANALIZAR OFICIOSAMENTE SU IDONEIDAD EN EL JUICIO DE ORIGEN." (Las transcribe).

En efecto, en nuestro caso el A quo pasó por alto que ni la vía sumaria civil, ni la competencia local promovida por la actora son procedentes en nuestro caso, y por lo tanto, en la sentencia definitiva debió declararse nulo todo lo actuado en este juicio dejando a salvo los derechos de las partes para que los hagan valer en la vía y forma que corresponda, en virtud de las siguientes disposiciones aplicables a nuestro caso:

A) LEY FEDERAL DE TELECOMUNICACIONES Y RADIODIFUSIÓN PREVÉ LO SIGUIENTE: "Artículo 1.-…, Artículo 4.-.., Artículo 5.-.., Artículo 6.-.., "

B) CÓDIGO DE COMERCIO DISPONE LO SIGUIENTE: "Artículo 1°.-…, Artículo 75.-.., Artículo 1049.-…, Artículo 1050.-…".

De las disposiciones anteriores se desprende en particular del artículo 75 del Código de Comercio, que los contratos de arrendamiento

*o alquileres y cualquier otro acto análogo se reputan como actos de comercio, en particular cuando una de las partes que interviene en dicho acto tiene naturaleza mercantil, de acuerdo a lo ordenado por el artículo 1050 del Código de Comercio, en este caso mi representada **********., que conforme a lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles es una sociedad mercantil y cuyo objeto social es la realización de actos de comercio o actividades con fines de lucro.*

Sirve de apoyo, por analogía la siguiente jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia:

"VÍA MERCANTIL. PROCEDE TRATÁNDOSE DE CONTROVERSIAS DERIVADAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (LOCALES COMERCIALES) UBICADOS EN LOS AERÓDROMOS CIVILES DE SERVICIO PÚBLICO)." (La transcribe).

Adicionalmente se señala que de la simple lectura del contrato de arrendamiento base de la acción se desprende que el objeto de este son las telecomunicaciones según se aprecia por ejemplo en la cláusula segunda, en relación directa con la cláusula primera, por lo que la determinación en la sentencia definitiva que aquí se recurre en el sentido de que la vía intentada por la parte actora en este juicio es procedente resulta incluso violatoria del artículo 17 Constitucional, en virtud de que la vía es una cuestión de orden público y estudio oficioso, ya que constituye una formalidad esencial del procedimiento y respecto del cual las partes no pueden disponer ni renunciar.

***SEGUNDO AGRAVIO:** VIOLACIÓN A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 1257, 1294, 1712 Y DEMÁS APLICABLES DEL CÓDIGO CIVIL LOCAL, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 113, 115, 227, 247, 273 Y DEMÁS APLICABLES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA El ESTADO DE TAMAULIPAS, Y LAS JURISPRUDENCIAS QUE ABAJO SE INVOCAN.*

Conforme al artículo 273 del Código Procesal Civil local es carga del actor el demostrar los hechos constitutivos de su acción. Así, contrario a lo señalado por el Juez en la sentencia definitiva que se recurre, es falso de toda falsedad que la parte actora haya acreditado el primer elemento de la acción de terminación del contrato de arrendamiento objeto de este juicio, a saber: "a) La existencia de un contrato de arrendamiento", pues como lo señala en la misma página

de esa sentencia, conforme a lo dispuesto en el "ARTÍCULO 1257.- Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato."

A mayor abundamiento, el artículo 247 del Código Procesal Civil local expresamente dispone lo siguiente: "Art. 247.-…".

En nuestro caso resulta que el actor ni siquiera precisa cuál es el inmueble arrendado objeto de este litigio, en particular porque la actora fue omisa en exhibir en forma completa el documento fundatorio de su acción -no lo exhibió desde su demanda, lo cual constituye un presupuesto procesal--, ya que no acompañó a dicha demanda el "Anexo 1" del contrato de arrendamiento en el cual se hizo constar con precisión cuál fue la parte arrendada y se supone es materia de este juicio.

Es de explorado derecho que la legislación procesal civil aplicable dispone la obligación genérica para las partes de presentar con sus escritos de demanda o contestación, según sea el caso, los documentos que tengan en su poder y que sirvan para acreditar los hechos ahí expuestos. En sentido estricto, establece que, si los hechos en que se fundan las acciones o excepciones constan en documentos y éstos se encuentran en poder de las partes, tienen la obligación de anexarlos a sus escritos de demanda o contestación. No obstante ello, en nuestro caso la actora NO exhibió en forma completa el documento base de su acción, lo cual constituye un requisito sine qua non de su acción y un elemento o condición de su acción, de forma que al haber omitido exhibir el "Anexo 1" del contrato, en donde consta el inmueble arrendado, se desconoce cuál sea el objeto de este juicio, ya que no está definido cuál es el inmueble en particular que se está disputando.

Para mayor claridad se destaca que en el contrato de arrendamiento base de la acción las partes expresamente estipulamos lo siguiente:

"DECLARACIONES

I.- Declaraciones del arrendador por su propio derecho:

…

*b) Que es s(sic) voluntad dar en arrendamiento una fracción del inmueble descrito en el inciso que antecede, misma que se encuentra plenamente detallada en el **Anexo 1** del presente contrato, que firmado por las partes forma parte integral del mismo.*

…

CLÁUSULAS

…

*SEGUNDA. **OBJETO DEL CONTRATO**.*

*El Arrendador otorga en arrendamiento al Arrendatario una fracción del inmueble... La superficie medidas y colindancias de la fracción arrendada don(sic) las que se encuentran detalladas en el **Anexo I.** "*

Así pues, de la simple lectura del propio contrato base de la acción se observa que en dicho instrumento NO se describe ni detalla cuál es la "FRACCIÓN" del inmueble arrendado, por lo que resulta indispensable el Anexo I de este contrato; sin embargo, ese Anexo I NO fue exhibido por la parte actora con su demanda ni durante el juicio, por lo que deviene incuestionable que no acreditó los extremos de su acción, empezando por el primer elemento de esa acción intentada, contrario a lo que indebidamente se determinó en la sentencia aquí apelada.

Sirve de apoyo las siguientes tesis de jurisprudencias:

"PRUEBAS. CARECEN DE EFICACIA SI REFIEREN HECHOS NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA O CONTESTACIÓN.", "DEMANDA O CONTESTACIÓN. SU DEFICIENCIA NO PUEDE SER SUBSANADA POR EL RESULTADO DE LAS PRUEBAS APORTADAS EN EL JUICIO.", "ACCIÓN CAUSAL. CORRESPONDE AL ACTOR LA OBLIGACIÓN PROCESAL DE REVELAR EN LOS HECHOS DE LA DEMANDA LA RELACIÓN JURÍDICA DE ORIGEN DEL TÍTULO DE CRÉDITO, SIN QUE PUEDA SUBSANARSE LA OMISIÓN RESPECTIVA, CON LAS MANIFESTACIONES VERTIDAS EN LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA." (Las transcribe).

***TERCER AGRAVIO:** VIOLACIÓN A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 14, 16 Y 17 CONSTITUCIONAL EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 113 Y 115 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS ASÍ COMO A LAS JURISPRUDENCIAS QUE ABAJO SE INVOCAN.*

El motivo del segundo agravio lo invoca el considerando tercero en su parte que nos refiere:

*"6.- Carta de fecha siete de marzo de dos mil quince, signado por ***** ****** ***** por su propio derecho en su carácter de representante legal de la señora ********** dirigido al representante legal de **********, y/o*

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

********************************., en donde se les comunica que a partir del quince de abril de dos mil quince, es su deseo dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha quince de abril de dos mil cinco; documentales a las cuales se les concede valor probatorio...".*

Lo anterior resulta claramente ilegal, puesto que las prueba antes referida, no hacen prueba en contra de mi representada ni son las idóneas para acreditar que la parte actora hubiera notificado a mi representada la intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento base de la acción, por lo que resulta evidente que existe tanto una indebida fundamentación y motivación como una incorrecta valoración de las pruebas que obran en los autos del juicio.

Es más, en ningún momento se señala en la sentencia impugnada cual es el fundamento legal que autorice a sostener que un documento privado proveniente de una de las partes, mismo que fue objetado en tiempo y forma, sirvan para acreditar fehacientemente que la parte actora notificó a mi representada la intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento, no obstante que la notificación de terminación de contrato de arrendamiento debe hacerse de modo indubitable, es decir, que no exista lugar a dudas de que fue practicada, lo anterior de acuerdo con el siguiente precedente judicial:

"ARRENDAMIENTO. EL AVISO DE TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL SÓLO HA DE NOTIFICARSE EN FORMA INDUBITABLE, NO SIEMPRE PERSONALMENTE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO)." (La transcribe).

Al efecto, resulta contrario a derecho que el A quo conceda valor probatorio pleno al documento privado consistente en una supuesta carta de fecha siete de Marzo del 2015 en donde supuestamente informan a mi representada que es su deseo dar por terminado el contrato de arrendamiento base de la acción, ya que dicho documento además de que como se hizo valer en el escrito de contestación de demanda, nunca fue recibido por esta representación, es un documento privado, imperfecto, fácilmente manipulable, aunado a que fue objetado en tiempo y forma por esta representación, por lo cual contrario a lo sustentado por el A quo, el único valor probatorio que podría tener sería indiciario, lo anterior de acuerdo a los siguientes precedentes judiciales los cuales nos refieren:

"DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO

EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).”, “DOCUMENTOS PRIVADOS. SU VALOR PROBATORIO ESTA SUJETO A SU PERFECCIONAMIENTO.”, (Las transcribe).

Aunado a lo anterior y en el negado supuesto de que dicha documental tuviera algún valor probatorio, se hace notar a este órgano colegiado, que el documento en comento fue supuestamente notificado en un domicilio diferente al pactado por las partes en el contrato de arrendamiento base de la acción.

*Me explico, el documento en cita, tal y como se desprende del propio documento supuestamente fue supuestamente notificado en el domicilio ubicado en **********, y tenemos que el domicilio señalado por las partes a efecto de oír y recibir notificaciones, tal y como se desprende del contrato de arrendamiento base de la acción en su cláusula vigésima primera es el ubicado en **********, razón por la cual dicho documento deviene nulo de pleno derecho al ser supuestamente notificado a mi representada en un domicilio distinto al pactado por las partes.*

Por si lo anterior fuera poco, y nuevamente en el negado supuesta de que la parte actora hubiera notificado indubitablemente a mi representada su deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento, dicha carta no puede tener ningún efecto jurídico en virtud de que supuestamente fue notificado a mi representa, pero con anterioridad a la fecha del primer vencimiento del contrato de arrendamiento y en virtud de que no puede legalmente manifestarse oposición a la continuación del arrendamiento cuando todavía está vigente el contrato respectivo, por lo cual deviene incontrovertible que la supuesta notificación consistente en una supuesta carta de fecha siete de Marzo del 2015 carece de cualquier efecto jurídico por inoportuna, en razón de que dicha supuesta carta fue supuestamente notificada mi representada el día 13 de marzo del 2015, momento en el cual se encontraba transcurriendo la primera vigencia del contrato de arrendamiento en razón de que la primer fecha de terminación del

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

arrendamiento primigenio hubiera sido el día 15 de abril del 2015, casi un mes después de la supuesta carta notificada a mi representada.

Lo anterior ha sido sustentado por nuestros más altos tribunales con los siguientes precedentes los cuales nos refieren:

"TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO." (La transcribe).

Como lo hemos apuntado, en términos del derecho común, el consentimiento no sólo se integra en forma tácita, sino también de manera expresa, por actos o signos que inequívocamente presuman su existencia y, en nuestro caso, resulta no sólo que las partes pactaron la posibilidad de prorrogar el contrato de arrendamiento objeto de este juicio, sin establecer prohibición alguna para que el consentimiento de la prórroga del arrendamiento pudiera tener lugar de manera tácita o incluso de manera expresa (por actos o signos que inequívocamente presuman su existencia), y al no haberlo prohibido las partes, entonces debe aplicar supletoriamente las reglas generales previstas en la legislación civil en cuanto a la posibilidad de que se integre el consentimiento de manera tácita o incluso de manera expresa (por actos o signos que inequívocamente presuman su existencia).

Es más, en caso de que exista una laguna en la legislación civil respecto a la posibilidad de que se prorrogue o reconduzca tácitamente el contrato de arrendamiento, los Jueces están obligados, tanto por la Constitución Federal, como por el derecho común, a no dejar de resolver las disputas por falta de texto legal expreso que regule el caso específico materia de la disputa, sino en todo caso a integrar dicha laguna legislativa conforme a la interpretación de la ley o a los principios generales del derecho.

En otras palabras, dado que las partes continuaron con el arrendamiento materia de este juicio, mi mandante continuó en forma pacífica a ciencia y paciencia de la parte actora en el uso y disfrute del inmueble arrendado (sic), y dado que la arrendadadora (sic) continuó recibiendo el pago de cada uno de los meses de renta, entonces tal actuar constituye necesariamente un signo inequívoco de que dicho arrendamiento quedó prorrogado en los mismos términos del contrato objeto de este juicio, lo que además es acorde con la buena fe y la

ACTUACIONES

doctrina de los actos propios, máxime que los contratos obligan no sólo a lo expresamente pactado, sino a todo aquello que es conforme a dicha buena fe.

Es más, se destaca que en todo caso resultaría inconstitucional el Código Civil local en caso de que se determine que no existe la posibilidad de que las partes prorroguen o tácitamente reconduzcan el arrendamiento que tengan celebrado, una vez que haya vencido la vigencia que inicialmente hayan estipulado, pero en cuyo caso las partes continúan con el arrendamiento de marras, la arrendataria continúe en forma pacífica a ciencia y paciencia de la arrendadora en el uso y disfrute del inmueble arrendado, y la arrendadadora (sic) continúe recibiendo el pago de cada uno de los meses.

Sirven de apoyo la siguientes tesis de jurisprudencia:

"ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE.", "DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. SU DERIVACIÓN INMEDIATA Y DIRECTA DEL PRINCIPIO GENERAL DE BUENA FE.", "PRINCIPIO DE BUENA FE CONTRACTUAL. ES VINCULANTE PARA QUIENES INTERVIENEN EN LA CELEBRACIÓN DE UN ACTO JURÍDICO.", "PRINCIPIO CONTRACTUAL DE BUENA FE. EL GENERAR UNA APARIENCIA JURÍDICA ATENTA EN SU CONTRA.", "ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. *EXCLUYE LA ACCIÓN* ***RESCISORIA. (Las transcribe).***

Por lo anterior se afirma en este acto que la sentencia de primera instancia, no solo es infundada e incongruente, sino que también contraria a la lógica, ya que otorga un valor probatorio pleno a la documental anteriormente descrita en perjuicio de mi mandante, sin tomar en consideración los argumentos esgrimidos por esta representación en primer lugar porque el documento en cita (i) Jamás fue recibido por esta representación (ii) Fue objetada en tiempo y forma (iii) Resulta a todas luces inoportuna (iv) Es un documentos imperfecto, fácilmente manipulable y sin ningún valor probatorio, lo anterior sin que el A quo lo tomara en cuenta.

CUARTO AGRAVIO.- *VIOLACIÓN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 14, 16 Y 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN RELACIÓN CON LOS ARTICULO 113 Y 115 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES*

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS ASÍ COMO A LAS JURISPRUDENCIAS QUE ABAJO SE INVOCAN.

El motivo del tercer agravio lo invoca el considerando tercero en su parte que nos refiere:

"TERCERO.- En observancia a la disposición legal antes transcrita, y a fin de determinar la procedencia o improcedencia de la acción deducida en el juicio, es procedente entrar al estudio de las pruebas aportadas por las partes en el presente Juicio. Así tenemos que el promovente para justificar su pretensión ofreció las siguientes probanzas:

*DOCUMENTALES PRIVADAS Y PUBLICAS:- 1.- Copias fotostáticas debidamente certificadas por la Secretaria de Acuerdos "B" adscrita al Juzgado Septuagésimo Segundo de lo Civil del Distrito Federal, con residencia en la Ciudad de México, Distrito Federal, de las constancias procesales del expediente *********, relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación Personal a **********; 2.- Contrato de arrendamiento, de fecha quince de abril de dos mil cinco, celebrado de una parte por ***** ****** ***** y **********, en su carácter de arrendador, y de otra parte **********; en su carácter de arrendatario, respecto de una fracción de terreno urbano ubicado en calle **********, **********, entre calles ********** de la Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas; 3.- Certificación Notarial ante Notario Público número *** de ésta Ciudad bajo el acta número ******* libro número **de Control de Actos, Certificaciones y Verificaciones del protocolo de dicho Notario, la que contiene poder general amplísimo para actos de administración y de dominio, que otorgara **********, firmando a su ruego **********, a favor de ***** ****** *****; 4.- Autorización realizada el veinticuatro de Septiembre de dos mil ocho, en donde la señora ********** y el señor ***** ****** *****, conceden el consentimiento a la empresa **********., para realizar trabajos de mantenimiento en las instalaciones del bien inmueble arrendado; 5.- Carta de fecha veinte de enero de dos mil catorce, signado por la Representante Legal de **********., en donde hicieron del conocimiento al arrendador, el nuevo domicilio y datos fiscales de dicha empresa; 6.- Carta de fecha siete de marzo de dos mil quince, signado por *****

***** *****, por su propio derecho y en su carácter de representante legal de la señora ***** **********, dirigido al representante legal de **********; y/o **********., en donde se les comunica que a partir del quince de abril de dos mil quince, es su deseo dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha quince de abril de dos mil cinco; documentales a las cuales se les concede valor probatorio en términos de los artículos 324, 325, 329, en relación con los diversos 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; probanzas que fueron objetadas por la parte codemandada la persona moral **********.. mediante escrito de veintidós de junio de dos mil diecisiete, acordado en auto de veintitrés de junio siguiente, visible en el cuaderno de pruebas de la parte actora; objeciones que resultan improcedentes en atención a que, en el caso, le recae a la parte impugnante del documento la carga relativa de acreditarlo conforme a lo previsto por el artículo 334, fracción I, del Código Adjetivo Civil, el cual prevé que: "Dentro del término a que se refiere el artículo anterior se harán leer en forma expresa las objeciones que se tuvieren. En este caso se observará lo siguiente: I.- Para tener por impugnado un documento, no bastará decir que se impugne u objeta, sino que debe indicarse con precisión el motivo o causa y demostrarlo.", evento éste último que no hizo dicho impugnante, atento además al criterio que informa la Tesis del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 217-228, sexta parte, Séptima Época, página 256, con número de registro 246831, cuyos rubro y texto dicen: "documentos privados, objeción de los. La objeción a la prueba documental exhibida por una de las partes dentro del juicio, debe ser motivada expresando la razón que se tenga para contradecir el contenido o firma del documento y, de acuerdo con la naturaleza de dicha objeción, demostrarla mediante la prueba idónea que permita la ley"; **por tales motivos se declaran improcedentes sus objeciones e impugnaciones que refiere…."**.

Al efecto de la anterior transcripción tenemos que el A quo indebidamente declara improcedentes las objeciones hechas legalmente, en tiempo y forma por esta representación, tal y como se desprende del auto de fecha veintitrés de junio del 2017, en virtud de que supuestamente no se acreditaron dichas objeciones.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

Es de precisar que del escrito de objeción de documento no se advierte que esta representación hubiese hecho valer ninguna impugnación sobre alguno de los documentos exhibidos por la actora, faltando así en primer lugar, el juzgado de primera instancia a la obligación de ser claro preciso y congruente en sus resoluciones respecto de las promociones de las partes, ya que la objeción e impugnación resultan instituciones diferentes, en razón a su naturaleza, finalidad, materia, plazo y sustanciación.

En ese orden de ideas tenemos que la objeción es el medio dado por la ley para evitar que se produzca el reconocimiento tácito del documento privado y para conseguir de esa manera, que el valor probatorio del propio instrumento permanezca incompleto en otro orden de ideas tenemos que la impugnación constituye un acto jurídico distinto que opera en diferentes circunstancias a las de la objeción de un documento privado.

Lo anterior encuentra sustento en el siguiente precedente judicial el cual nos refiere:

"DOCUMENTOS. OBJECIÓN E IMPUGNACIÓN DE FALSEDAD. DIFERENCIAS. "(La transcribe).

En otro orden de ideas se destaca a este tribunal de alzada que resulta contraria a derecho la resolución que se combate en virtud de que de la simple lectura del escrito de objeción de documentos se advierte que las objeciones hechas valer por esta representación quedaron plenamente acreditadas y debieron haber surtido sus efectos jurídicos, lo cual no aconteció en el presente asunto, derivado de una indebida apreciación del A quo.

Del escrito de objeción de documentos hecho valer por esta representación particularmente se destaca sus numerales 3) y 6) los cuales nos refieren:

"3) Objeto en cuanto a su ***CONTENIDO, ALCANCE Y VALOR*** *probatorio la supuesta corta de fecha 07 de marzo del 2015 ofrecida por mi contraparte junto a su escrito inicial de demanda (visible a foja 28 en el presente expediente), en la cual supuestamente el señor **********hace del conocimiento de mi representada que es su deseo dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del 2005, destacando en particular que mi representada no tiene ningún empleado de nombre Leonardo Rodríguez, amén de que el documento en cita se objeta derivado del*

ACTUACIONES

hecho de que por ser un documento privado de fecha incierta y fácilmente manipulable no acredita los extremos de la acción interpuesta por el actor...".

*"5) Se objeta en cuanto a su **ALCANCE Y VALOR PROBATORIO** el procedimiento de jurisdicción voluntaria ofrecido por mi contraparte como **anexo 6** a su escrito inicial de demanda.*

*El procedimiento de jurisdicción voluntaria ofrecido por el actor se objeta, ya que de la simple lectura de la razón actuarial asentada por la C. Secretaria Actuaria Lic. Evangelina Ortíz Garín adscrita al juzgado 73° de lo civil en la Ciudad de México se desprende la imposibilidad que tuvo la funcionaria pública para realizar la notificación de terminación del contrato de arrendamiento base de la acción dejando así sin ningún valor probatorio el procedimiento antes referido, amén de que tales diligencias de jurisdicción voluntaria no estuvieron dirigidas a mi representada **********, de forma que ningún efecto puede tener en perjuicio de mi mandante y, en consecuencia, no se le puede conceder valor probatorio alguno en contra de mi representada.*

*Aunado a lo anterior el procedimiento de jurisdicción voluntaria fue interpuesto para notificar a **********. cuando la hoy actora ya era sabedora de nueva relación existente con **********,…".*

*Tal y como se desprende de los propios documentos así como de los argumentos esgrimidos por esta representación se hace notar al tribunal de alzada que dichas objeción quedaron plenamente acreditas en razón de que la documental consistente en la supuesta carta de fecha 07 de marzo del 2015 ofrecida por mi contraparte junto a su escrito inicial de demanda (visible a foja 28 en el presente expediente), en la cual supuestamente el señor ********** hace del conocimiento de mi representada que es su deseo dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del 2005, resulta evidente y completamente probado que es un documento privado de fecha incierta y fácilmente manipulable, por lo cual dicha objeción quedo fehacientemente acreditada, objeción que debió surtir sus efectos y por consecuencia el tribunal de primera instancia únicamente debió otorgarle el valor probatorio de indiciario (lo cual es motivo de estudio del segundo agravio del presente escrito de apelación).*

Es más, en términos de la siguiente tesis jurisprudencial ni siquiera era necesario que mi representada promovieran incidente de falsedad de los documentos privados fundatorios de la acción, puesto que, por un lado, ya hemos señalado que la actora tiene en todo caso la obligación de acreditar -plenamente- los extremos de su acción y, por otro lado, nuestras sólo objetaron el alcance y valor probatorio de tales documentos privados, dando las razones y fundamentos precisos de dicha objeción, y ello resulta más que suficiente, lo cual si es cierto en tratándose de documentos públicos, con mayor razón lo es tratándose de documentos privados, según se desprende de la siguiente tesis jurisprudencial.

"INCIDENTE DE FALSEDAD DE DOCUMENTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 386 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. SU PROMOCIÓN NO CONSTITUYE UNA OBLIGACIÓN INSOSLAYABLE DE QUIEN PRETENDE DESVIRTUAR EL VALOR PROBATORIO DE UN DOCUMENTO PÚBLICO." (La transcribe).

De esta manera, deviene en infundada la sentencia recurrida cuando refiere indebidamente que mi representada no precisó el motivo o causa de sus objeciones a los documentos exhibidos por la parte actora, cuando la verdad de las cosas es que desde la contestación de demanda y mediante diverso escrito de fecha 1 de junio de 2017, presentado el 22 de ese mes y año, mi mandante objetó los documentos de la contraparte, dando las razones y fundamentos concretos de tal objeción, todo lo cual fue pasado por alto en la sentencia que aquí se recurre y a lo cual me remito como si aquí se transcribiera íntegramente.

En particular se cita a continuación parte de la objeción planteada por mi representada en su escrito de fecha 1 de junio de 2017, presentado el 22 de ese mes y año:

*3) Objeto en cuanto o su **CONTENIDO, ALCANCE Y VALOR** probatorio la supuesta carta de fecha 07 de marzo del 2015 ofrecida por mi contraparte junto a su escrito inicial de demanda (visible a foja 28 en el presente expediente), en la cual supuestamente el señor ********** hace del conocimiento de mi representada que es su deseo dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del 2005, destacando en particular que mi representada no tiene ningún empleado de nombre **********, amén de que el*

documento en cita se objeta derivado del hecho de que por ser un documento privado de fecha incierta y fácilmente manipulable no acredita los extremos de la acción interpuesta por el actor.

*4) Objeto la documental marcada con el número 4 del escrito ofertorio de pruebas la cual consistente en una copia fotostática en la cual **********. solicita a la arrendadora consentimiento para realizar trabajos de mantenimiento en las instalaciones del bien inmueble arrendado.*

La presente documental se objeta en virtud de que de ella no se desprende en ningún momento algún un incumplimiento por parte de mi representada y más aún queda de manifiesto que mi mandante ha actuado en todo momento con honestidad, y de buena fe solicitando en todo momento consentimiento al arrendador a efecto de realizar cualquier trabajo o mantenimiento a las instalaciones.

5) Objeto el alcance y valor probatorio de la documental marcada con el número 5 del escrito ofertorio de pruebas consistente en una carta de fecha 20 de enero del 2014 en la cual mi representada indica el nuevo domicilio y los datos fiscales a los que se debía de facturar.

La presente documental se objeta en virtud de que de ella no se desprende en ningún momento algún un incumplimiento por parte de mi representada y más aún queda de manifiesto que mi mandante ha actuado en todo momento con honestidad, buena fe y apego a derecho.

*6) Se objeta en cuanto a su **ALCANCE Y VALOR PROBATORIO** el procedimiento de jurisdicción voluntaria ofrecido por mi contraparte como **anexo 6** a su escrito inicial de demanda.*

*El procedimiento de jurisdicción voluntaria ofrecido por el actor se objeta, ya que de la simple lectura de la razón actuarial asentada por la C. Secretaria Actuaria Lic. Evangelina Ortíz Garín adscrita al juzgado 73° de lo civil en la Ciudad de México se desprende la imposibilidad que tuvo la funcionaria pública para realizar la notificación de terminación del contrato de arrendamiento base de la acción dejando así sin ningún valor probatorio el procedimiento antes referido, amén de que tales diligencias de jurisdicción voluntaria no estuvieron dirigidas a mi representada **********, de forma que ningún efecto puede tener en perjuicio de mi mandante y, en consecuencia, no se le puede conceder valor probatorio aluno en contra de mi representada.*

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

*Aunado a lo anterior el procedimiento de jurisdicción voluntaria fue interpuesto para notificar a **********. cuando la hoy actora ya era sabedora de nueva relación existente con**********.…”.*

Por lo que hace al procedimiento de jurisdicción voluntaria ofrecido por el actor mediante el cual afirma que notificó a mi representada la terminación de contrato de arrendamiento, resulta completamente evidente que dicha documental carece de cualquier efecto jurídico, ya que dicho procedimiento de jurisdicción voluntaria en primer lugar fue dirigido a una persona moral diversa a mi representada, pero lo más importante es que de la simple lectura del documento se desprende la imposibilidad que tuvo el juzgado 73° de lo civil en la Ciudad de México para realizar la notificación de terminación del contrato de arrendamiento base de la acción, motivo por lo cual el juzgado de primera instancia no puede conceder ningún tipo de valor probatorio a esta documental, ya que resulta ineficaz, lo anterior se encuentra debidamente acreditado, derivado del propio documento.

A mayor abundamiento, la jurisdicción voluntaria en comento tampoco tiene efecto legal alguno, ya que fue promovida ante Juez incompetente y es de explorado derecho que resulta nulo, de pleno derecho, todo lo actuado ante Juez incompetente. En particular, se destaca que en el contrato de arrendamiento base de la acción -como se reconoció en la confesional del actor- se estipuló que para todo lo relacionado con dicho contrato las partes se sometían a los tribunales de Tamaulipas, por lo que deviene incuestionable que es incompetente el Juez de la Ciudad de México ante quien la parte actora promovió la Jurisdicción Voluntaria en comento.

Por si lo anterior fuera insuficiente, también en términos de lo previsto en la legislación procesal civil local resulta incompetente el Juez de la Ciudad de México ante quien la parte actora promovió la Jurisdicción Voluntaria en comento, en virtud de que dicha legislación prevé lo siguiente: “Artículo 156.-…”.

Así pues, en nuestro caso el inmueble objeto de este juicio se encuentra en el estado de Tamaulipas, por lo que deviene incuestionable que es incompetente el Juez de la Ciudad de México ante quien la parte actora promovió la Jurisdicción Voluntaria en comento, además de que es un hecho notorio y obra en autos que el promovente (actor) tiene su domicilio también en este Estado.

Por lo anterior resulta inconcuso que esta representación acreditó fehacientemente sus objeciones, contrario a lo sostenido por el tribunal de primera instancia, agraviado a mi representada en todo momento por incongruente.

"SENTENCIAS CIVILES, CONGRUENCIA DE LAS (LEGISLACIÓN PROCESAL CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ)." (La transcribe).

QUINTO AGRAVIO.- *VIOLACIÓN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 14, 16 Y 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULO 273, 115 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.*

La sentencia impugnada es ilegal por violar los preceptos antes referidos, en virtud de que ***carece de exhaustividad y congruencia externa*** *toda vez que el A quo omite analizar exhaustivamente los elementos constitutivos de la acción, así como las excepciones y defensas opuestas por mi representada, principalmente las excepciones DERIVADA DE LA OBSCURIDAD DE LA DEMANDA, DERIVADA DEL PRINCIPIO GENERAL DEL DERECHO "NADIE PUEDE VALERSE DE SU PROPIA TORPEZA", condenando ilegalmente a mi representada.*

Lo anterior repercute al fondo del asunto, toda vez que, de haberse analizado los elementos constitutivos de la acción y las excepciones y defensas referidas, el A quo hubiera llegado a la innegable conclusión de declarar infundada e improcedente la demandada de la parte actora, con la natural conclusión de ***absolver a mi representada*** *de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora, toda vez que la excepción derivada de la obscuridad de la demanda se hace consistir en el hecho de la parte actora fue omisa en presentar junto con su demanda el Anexo I del contrato de arrendamiento, mismo que forma parte integral del contrato de arrendamiento base de la acción, y la legislación procesal civil del estado, dispone la obligación genérica de las partes de presentar con sus escritos, ya sea de demanda o de contestación, los documentos que tengan en su poder y que sirvan para acreditar los elementos ahí expuesto, de forma que al haber sido omisa la parte actora en exhibir el Anexo I del contrato de arrendamiento se desconoce cuál sea el objeto*

de este juicio, ya que no está definido cuál sea el inmueble que se encuentra en disputa.

Al ser un elemento necesario para la procedencia de las prestaciones reclamadas por el actor y un presupuesto procesal que debe analizar aun de oficio por el juez de primera instancia, por lo anterior nos encontramos ante una violación flagrante al principio de imparcialidad establecido en el artículo 17 Constitucional, así como a principios elementales de teoría general del proceso que se resumen básicamente en que "cuando el actor no probare su acción, será absuelto el demandado".

SEXTO AGRAVIO.- *VIOLACIÓN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 14, 16 Y 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS EN RELACIÓN CON LOS ARTICULO 1255, 1256, 1257, 1259, 1260 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.*

Es por demás notorio que nos encontramos ante una figura jurídica no contemplada en el Código Civil para el estado de Tamaulipas en virtud de que al encontrarse mi representada en posesión del inmueble objeto del arrendamiento y al continuar el arrendador sin oposición al uso y disfrute de la fracción de terreno arrendado, este juzgado tuvo que en primera instancia y de acuerdo a lo ordenado por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles para el estado, sustentar su resolución de acuerdo a los principios generales del derecho civil, de acuerdo a las siguientes consideraciones de derecho:

Es de explorado derecho que un contrato es el acuerdo de voluntades que crea y transmite derechos y obligaciones según el artículo 1256 del Código Civil el cual nos refiere: "ARTÍCULO 1256.-…".

Adicionalmente los elementos de existencia de todos los contratos, no solo los que se suscriben en Tamaulipas se ven sujetos a los elementos de existencia de acuerdo los cuales son el objeto y el consentimiento, lo anterior encuentra sustento en el artículo 1257 del Código Civil. "ARTÍCULO 1257.-…".

Es de explorado derecho que el consentimiento se puede manifestar de manera expresa o tácita, lo cual aconteció en el caso que nos ocupa, pues al continuar el arrendatario (en este caso mi representada) en el uso goce y disfrute del inmueble objeto del juicio, sin haber sido notificada fehacientemente de la intención del arrendador

ACTUACIONES

de terminar el arrendamiento y el arrendador continuando aceptando el pago de rentas, nos encontramos ante una figura jurídica similar a la tacita reconducción o una figura reconducida misma que no se encuentra prevista en las leyes adjetivas ni sustantivas del Estado. "ARTÍCULO 1259.-…".

De acuerdo a la teoría de la causalidad jurídica misma que refiere que "no hay consecuencia jurídica sin supuesto que la prevea" y con fundamento en el artículo 115 el A quo debió de resolver conforme a los principio generales del Derecho Civil, es decir, que al existir consentimiento tácito por parte del arrendador en continuar con el arrendamiento y el consentimiento de mi representada al continuar pagando las rentas correspondientes al arrendamiento objeto de este juicio debió declarar la reconducción o la extensión del arrendamiento. "ARTÍCULO 115.-….".

--- **QUINTO:** La parte actora apelante por conducto de su apoderado ***** ****** *****, expresó en concepto de agravios los siguientes:

*"**PRIMER AGRAVIO.-** Violación a lo dispuesto por los artículos 112 fracción IV, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, en relación con los artículos 1797 y 1799 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, y estos a la vez con los Principios de Legalidad y Congruencia que deben ser consubstanciales a todo procedimiento judicial.*

a) En efecto, el A quo causa agravio en perjuicio de mi representada con motivo de la violación de los numerales en comento en relación a los más elementales principios de Exhaustividad y Congruencia que deben de ser consubstanciales a todo procedimiento jurídico y resolución judicial.

En efecto, el A quo en la sentencia que se impugna señala lo siguiente:

*"Así mismo opuso la excepción denominada **FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA EN CAUSA**, y que lo basa en lo siguiente: "esta excepción se hace consistir en el hecho de que mí poderdante **********, (antes **********), NO tiene obligación de cumplir las prestaciones reclamadas por los actores en su escrito inicial de demanda, ello en atención a la cesión de derechos de fecha 01 de febrero de 2008, respecto del contrato de arrendamiento de 15 de abril de 2005, base de la acción y porque al no haber acreditado los*

demandantes los extremos de sus afirmaciones, NO le es reclamable a mi mandante ninguna de dichas prestaciones; y por ello se le debe absolver de todas y cada una de ellas"., las cuales se estudian de manera conjunta por existir semejanza en cuanto a los argumentos en que las apoya, ***mismas que deben de declararse procedentes,*** *toda vez que existe un* ***CONTRATO DE CESIÓN GENERAL****, de fecha uno de febrero de dos mil ocho, que celebran de una parte **., en su carácter de CEDENTE y otra parte ********** en su carácter de CESIONARIO, cediéndole a esta última todos los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento base de la acción; por tal motivo el codemandado la empresa **, al cederle los derechos y obligaciones a ********** a este se le transmite y adquiere los derechos y obligaciones a que estaba obligado el cedente con la parte actora en el contrato de arrendamiento base de la acción, razón por la cual no existe legitimación pasiva en la causa para demandar a **, dentro del presente juicio, pues este, como ya se dijo, cedió sus derechos y obligaciones a ********** motivo por el cual la presente excepción es de declararse procedente, destruyendo la acción solo en contra de dicho codemandado."*

b) Como se puede observar de la parte conducente de la resolución trascrita en forma anterior, el A quo pasa por alto las características propias del contrato de arrendamiento en lo referente al elemento personal del arrendatario tiene generalmente el carácter de intuitu personae, en virtud de que éste no puede, en principio, subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador, lo que causa agravio en perjuicio del suscrito de conformidad con los artículos 1797 y 1799 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, los cuales se trascriben a continuación: "ARTÍCULO 1797.-…, ARTÍCULO 1799.-…".

*c) En ese sentido las acciones que derivan del contrato de arrendamiento son de carácter personal, es por ello que si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, se celebra por ********** (antes **) y ********** contrato de cesión general, que también cuenta con las características propias del contrato de arrendamiento en lo referente al elemento*

ACTUACIONES

personal del arrendatario tiene generalmente el carácter de intuitu personae, en virtud de que éste no puede, en principio, subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador.

d) Por lo que contrario a lo que sostiene el A quo, en el sentido que ***"mismas que deben de declararse procedentes,*** *toda vez que existe un* ***CONTRATO DE CESIÓN GENERAL****, de fecha uno de febrero de dos mil ocho, que celebran de una parte **********., en su carácter de CEDENTE y otra parte **********, en su carácter de CESIONARIO, cediéndole a esta última todos los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento base de la acción", para que el arrendatario quede relevado de los derechos y obligaciones que con tal carácter tiene con el arrendador y se dé la subrogación entre el arrendador original y **********, en su carácter de CESIONARIO, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1797 y 1799 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, se debió haber demostrado indubitablemente dentro del juicio que a). La facultad para poder llevar a cabo la cesión; b). La existencia del contrato; y c). Que este específico acuerdo de voluntades se verificó con el consentimiento expreso del arrendador, cuestión que no fue así, por lo tanto el A quo viola en perjuicio del suscrito el artículo 1797 y 1799 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas.*

*e) En ese sentido, si de los artículos 1797 y 1799 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, al no tener el consentimiento expreso del suscrito para que **********., (antes **********) y **********., celebrara contrato de cesión general, el arrendatario es responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce del bien, por lo tanto no existe una falta de legitimación pasiva en la causa como lo sostiene el A quo, al contrario si por texto expreso de Ley, el arrendatario responde en forma solidaria y es responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce del bien, en consecuencia existe un litisconsorcio Necesario y el mismo debe ser parte de la sentencia condenatoria y condenarlo, para que este le alcance.*

*f) En consecuencia, ante la falta de consentimiento del suscrito, subsiste la en la responsabilidad directa y solidaria de **********., (antes*

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

**********) y **********., *como si él mismo continuara con el uso y goce de la cosa; pues no sería lícito situar al arrendador en un estado de incertidumbre jurídica, al no tener conocimiento de qué persona es quien se encuentra en el uso y goce de la localidad en cuestión en virtud de un contrato de cesión general, no notificado, pues el consentimiento por parte del suscrito debió quedar fehacientemente comprobado, mediante medio de convicción que cuente con un principio de prueba literal, que se otorgó consentimiento expreso y específico para que determinada persona, ocupara el inmueble respectivo, y así se subrogara en los derechos y obligaciones del pacto locativo, lo que no acaeció en la especie y que el A quo paso por alto, declarando fundada la excepción de Legitimación pasiva en la causa."*

--- **SEXTO**.- Por razones de método y para una mayor compresión del asunto a dilucidar, se analizará en primer término los agravios expuestos por el Representante Legal de la codemandada **********, los cuales serán estudiados de la siguiente manera: el primero se estudiará por separado; los identificados como segundo y quinto en conjunto; la primera parte del tercero y el cuarto en conjunto; la última parte del tercero y el sexto serán también abordados en forma conjunta en virtud de la similitud que guardan entre sí; los cuales resultan; el primero infundado, el segundo y quinto, la primera parte del tercero y el cuarto infundado, la última parte del tercero y sexto infundados; ello por las consideraciones que más adelante se expresan.----------

--- Lo anterior se fundamenta en la última parte del artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que faculta al Tribunal para fijar el razonamiento o proceso lógico que será la base de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a las manifestaciones de las partes.----------

--- En su **primer** motivo de inconformidad el apelante se duele:

ACTUACIONES

- Que la sentencia que recurre es ilegal, toda vez que el A quo, omitió analizar y determinar de oficio la improcedencia de la vía sumaria civil, así como la competencia local promovida por la actora, pues –dice el apelante- no son procedentes en su caso, y que por ello debió declararse nulo todo lo actuado dejando a salvo los derechos de las partes para hacerlos valer en la vía legal correspondiente, en virtud de ser aplicables los numerales 1, 4, 5 ,6 de la Ley Federal de Telecomunicaciones, y 1, 75, 1049, 1050 del Código de Comercio y que del artículo 75 de la citada ley, porque establece que *los contratos de arrendamiento alquileres y cualquier otro acto análogo se reputa como actos de comercio*, en particular cuando una de las partes que intervienen en dicho acto tienen naturaleza mercantil, de acuerdo a lo ordenado en el artículo 1050, y en este caso**********., es una sociedad mercantil cuyo objeto es la de realizar actos de comercio con fines de lucro; apoyando lo anterior con la jurisprudencia de rubro "*VÍA MERCANTIL. PROCEDENTE TRATÁNDOSE DE CONTROVERSIAS DERIVADAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (LOCALES COMERCIALES) UBICADOS EN LOS AERÓDROMOS CIVILES DE SERVICIO PÚBLICO".* ello por que señala que de la lectura del contrato de arrendamiento base de la acción se desprende, que el objeto son las telecomunicaciones según se aprecia en la cláusula segunda, en relación directa con la primera, y por lo tanto la sentencia viola el artículo 17 Constitucional, en virtud de que la vía es una cuestión de orden público y estudio oficioso.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

--- Es **infundado** el motivo de inconformidad, ello porque contrario a lo que sostiene el apelante el Juez sí analizó la vía, pues al respecto argumentó lo siguiente:

> "… *En cuanto a la **vía procesal** elegida por el actor, ésta resulta la correcta, debido a que el derecho de solicitar la terminación del contrato que invoca el accionante encuentra su fundamento en lo dispuesto por el artículo 470 fracción I del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas".*

--- Consideración que esta Sala Colegiada, estima correcta, pues debe decírsele que al respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación estableció los lineamientos a considerar para determinar la naturaleza mercantil de un contrato al resolver la contradicción de tesis 76/96 de la que derivo la tesis jurisprudencial número 1a ./J.63/98, de rubro y texto que a continuación se transcriben:

> ***"VÍA MERCANTIL, IMPROCEDENCIA DE LA, TRATÁNDOSE DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.*** *Sí, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1049 del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio y si, de conformidad con el artículo 75 de dicho código, el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, es inconcuso que la vía mercantil es improcedente para ventilar y decidir una controversia derivada de un arrendamiento de inmuebles".*

--- En la citada resolución, la Sala hizo las consideraciones siguientes:

> ***"CUARTO.-*** *Esta Primera Sala considera que debe prevalecer, con el carácter de jurisprudencia, el criterio que se sustenta en la presente resolución, en atención a los siguientes razonamientos.*
>
> *En primer lugar, debe de establecerse en qué casos una controversia debe dirimirse en la vía mercantil, esto es, a través de un juicio mercantil y, posteriormente, determinar si un conflicto suscitado con motivo de un arrendamiento de inmuebles puede ser ventilado y dirimido en un juicio mercantil.*
>
> *De conformidad con el artículo 1049 del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir las controversias que se deriven de actos comerciales.*

ACTUACIONES

El citado precepto, a la letra, dice:

"Artículo 1049. Son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir las controversias que conforme a los artículos 4o., 75 y 76 se deriven de actos comerciales."

En tal virtud, para determinar si una controversia derivada de un contrato de arrendamiento de inmuebles puede ser ventilada y decidida en un juicio mercantil, es necesario previamente determinar si, conforme a los artículos 4o., 75 y 76 del Código de Comercio, el arrendamiento de inmuebles es un acto de comercio.

Los preceptos antes citados, disponen lo siguiente:

"Artículo 4o. Las personas que accidentalmente, con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operación de comercio, aunque no son en derecho comerciantes, quedan sin embargo, sujetas por ello a las leyes mercantiles. Por tanto, los labradores y fabricantes, y en general, todos los que tienen planteados almacén o tienda en alguna población para el expendio de los frutos de su finca, o de los productos ya elaborados de su industria o trabajo, sin hacerles alteración al expenderlos, serán considerados comerciantes en cuanto concierne a sus almacenes o tiendas."

"Artículo 75. La ley reputa actos de comercio:

"I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;

"II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;

"III. Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles;

"IV. Los contratos relativos a obligaciones del Estado u otros títulos de crédito corrientes en el comercio;

“V. Las empresas de abastecimientos y suministros;

"VI. Las empresas de construcciones y trabajos públicos y privados;

"VII. Las empresas de fábricas y manufacturas;

"VIII. Las empresas de transportes de personas o cosas, por tierra o por agua; y las empresas de turismo;

"IX. Las librerías y las empresas editoriales y tipográficas;

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

"X. Las empresas de comisiones, de agencias, de oficinas de negocios comerciales y establecimientos de ventas en pública almoneda;

"XI. Las empresas de espectáculos públicos;

"XII. Las operaciones de comisión mercantil;

"XIII. Las operaciones de mediación en negocios mercantiles;

"XIV. Las operaciones de bancos;

"XV. Todos los contratos relativos al comercio marítimo y a la navegación interior y exterior;

"XVI. Los contratos de seguros de toda especie, siempre que sean hechos por empresas;

"XVII. Los depósitos por causa de comercio;

"XVIII. Los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos;

"XIX. Los cheques, letras de cambio o remesa de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas;

"XX. Los valores u otros títulos a la orden o al portador, y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio;

"XXI. Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil;

"XXII. Los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne al comercio del negociante que los tiene a su servicio;

"XXIII. La enajenación que el propietario o el cultivador haga de los productos de su finca o de su cultivo;

"XXIV. Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código.

"En caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por arbitrio judicial."

"Artículo 76. No son actos de comercio la compra de artículos o mercaderías que para su uso o consumo, o los de su familia, hagan los comerciantes, ni las reventas hechas por obreros, cuando ellas fueran consecuencia natural de la práctica de su oficio."

Del análisis de los preceptos antes transcritos se advierte que, para efectos de dilucidar si el arrendamiento de inmuebles puede

ACTUACIONES

ser un acto de comercio, se debe atender a lo dispuesto en el artículo 75 y no a los artículos 4o. y 76, todos del Código de Comercio.

En efecto, no es atendible en definitiva el artículo 4o. porque para que, aun accidentalmente, una persona quede sujeta a las leyes mercantiles es necesario que realice una operación de comercio y, en consecuencia, para saber si realizó una operación de comercio, habrá que atender al artículo 75 que es el que señala los actos que la ley reputa de comercio. Por otra parte, tampoco es atendible el artículo 76, pues éste se refiere a supuestos diferentes y muy específicos.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Comercio, el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, ya que no encuadra en ninguno de los supuestos en él contemplados.

En efecto, el referido precepto, cuando se refiere a alquileres, no incluye a los inmuebles, sino sólo a los muebles (fracción I); en cambio, cuando se refiere a los inmuebles, no incluye el arrendamiento, sino sólo las compras y ventas (fracción II).

No pasa inadvertido para esta Primera Sala lo preceptuado en la fracción XXIV del propio artículo 75 del Código de Comercio, según la cual también se reputan actos de comercio "Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este Código."; sin embargo, contrariamente a lo considerado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, tampoco en tal fracción encuadra el arrendamiento de inmuebles como se demuestra a continuación.

Es cierto que, dado lo preceptuado en la fracción XXIV del artículo 75, la enumeración en él contenida no es limitativa sino enunciativa, sin embargo, ello no significa que, por simple analogía, se puedan reputar actos de comercio aquellos que el legislador expresamente no quiso incluir; sino que debe ser interpretada en el sentido de que se reputarán actos de comercio aquellos que, sin haber sido siquiera contemplados por el legislador, siendo diferentes, guarden cierta similitud con los contemplados de manera expresa.

Esto es, si la intención del legislador hubiera sido reputar como acto de comercio, en determinados casos, el arrendamiento de

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

inmuebles, así lo hubiera establecido en la fracción II del artículo 75, por ser la que se refiere a los inmuebles, tal como lo hizo al regular lo relativo a los muebles, respecto de los cuales, en la propia fracción en que reputa acto de comercio las enajenaciones, incluye los alquileres.

No obsta a lo anterior, el hecho de que en 1889, año en que se expidió el Código de Comercio, aún no se haya manifestado el arrendamiento de inmuebles con la importancia económica y financiera que ahora tiene, pues esa manifestación no es reciente, sino que data, por lo menos, del segundo tercio del presente siglo y de entonces a la fecha el Código de Comercio ha sido reformado en muchas ocasiones, incluso específicamente el artículo 75, sin que el auge del arrendamiento de inmuebles haya llevado al legislador a reputarlo, así fuera en determinados casos, como un acto de comercio.

Es importante dejar anotado que, contrariamente a lo considerado por los Tribunales Colegiados cuyas tesis están en contradicción, lo que se debe tomar en consideración para determinar si el contrato de arrendamiento de inmuebles es un acto de comercio, no es el carácter de comerciante de uno o ambos contratantes, ni el destino que se le dé al inmueble arrendado, sino el contrato de arrendamiento en sí mismo, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Comercio.

Por tanto, dado que el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, el hecho de que uno o ambos contratantes sean comerciantes no lo convierte en acto de comercio, como tampoco el hecho de que se le destine a una actividad mercantil.

Así las cosas, si, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1049 del Código de Comercio, son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir una controversia derivada de un acto de comercio, dado que el arrendamiento de inmuebles no es un acto de comercio, es inconcuso que para dirimir una controversia derivada de un arrendamiento de inmuebles no es procedente la vía mercantil."

--- De la transcripción anterior se desprende como elementos a tomar en cuenta para determinar si un acto jurídico es comercial, lo siguientes:

ACTUACIONES

1.- Si el acto está contemplado en el artículo 75 del Código de Comercio.

2.- Se debe analizar si el acto es o no de Comercio, no si las partes son o no comerciantes, pues aun cuando se les considere como tales, ya sea por una designación directa de la ley o en virtud de realizar de forma accidental un acto de comercio, deben haber realizado este último, por lo que para determinar la naturaleza mercantil de un acto jurídico debe atenerse a la primera de estas consideraciones y no a la calidad de las partes que realizaron el acto.

3.- No debe considerarse el destino que se le dé al bien materia del contrato.

4.- El contrato o convenio debe analizarse en sí mismo, conforme a la norma en mención.

--- En atención al criterio señalado, es de considerarse en primer lugar que el artículo 75 del Código de Comercio no se señala de forma alguna a los contratos de arrendamiento, ni expresa ni con un contenido que haga derivar dicho supuesto; Es decir, el mencionado precepto legal no considera como actos de comercio a los contratos de arrendamiento.----------

--- En efecto, para que un sujeto sea regulado por las leyes mercantiles es necesario que realice una operación de comercio, no importando que se le repute directamente como comerciante o que se le considere como tal para los efectos señalados en las leyes mercantiles por el hecho de realizar de forma accidental alguno de los actos de comercio señalados en el artículo 75 del Código de Comercio.----------

--- Concatenando con el punto anterior, el segundo criterio a considerar señala que de no encontrarse enunciado o regulado de forma alguna el

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

supuesto normativo como un acto de comercio, no debe de tomarse en cuenta si las partes en el contrato son o no comerciantes.----------

--- Por lo que, en el presente caso, no debe tomarse en consideración el hecho de que el particular sea o no comerciante para establecer la naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento, sino si el contrato está regulado como acto de comercio en las leyes que lo regulan.--------

--- Ahora bien respecto de los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Ley Federal de Telecomunicaciones, que cita el apelante, y que alega son aplicables al caso en concreto debe decírsele que es erróneo pues los mismos establecen:

> ***"Artículo 1.-*** *La presente Ley es de orden público y tiene por objeto regular el uso, aprovechamiento y explotación del espectro radioeléctrico, las redes públicas de telecomunicaciones, el acceso a la infraestructura activa y pasiva, los recursos orbitales, la comunicación vía satélite, la prestación de los servicios públicos de interés general de telecomunicaciones y radiodifusión, y la convergencia entre éstos, los derechos de los usuarios y las audiencias, y el proceso de competencia y libre concurrencia en estos sectores, para que contribuyan a los fines y al ejercicio de los derechos establecidos en los artículos 6o., 7o., 27 y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*
>
> ***Artículo 2.-*** *Las telecomunicaciones y la radiodifusión son servicios públicos de interés general.*
>
> *En la prestación de dichos servicios estará prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas.*
>
> *El Estado, al ejercer la rectoría en la materia, protegerá la seguridad y la soberanía de la Nación y garantizará la eficiente prestación de los servicios públicos de interés general de telecomunicaciones y radiodifusión, y para tales efectos*

ACTUACIONES

establecerá condiciones de competencia efectiva en la prestación de dichos servicios.

En todo momento el Estado mantendrá el dominio originario, inalienable e imprescriptible sobre el espectro radioeléctrico.

Se podrá permitir el uso, aprovechamiento y explotación del espectro radioeléctrico y de los recursos orbitales, conforme a las modalidades y requisitos establecidos en la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

***Artículo 3.-** Para los efectos de esta Ley se entenderá por:*

...

***XII.- Concesión única:** Acto administrativo mediante el cual el Instituto confiere el derecho para prestar de manera convergente, todo tipo de servicios públicos de telecomunicaciones o radiodifusión. En caso de que el concesionario requiera utilizar bandas del espectro radioeléctrico o recursos orbitales, deberá obtenerlos conforme a los términos y modalidades establecidas en esta Ley;*

XIII.- Concesión de espectro radioeléctrico o de recursos orbitales: Acto administrativo mediante el cual el Instituto confiere el derecho para usar, aprovechar o explotar bandas de frecuencia del espectro radioeléctrico o recursos orbitales, en los términos y modalidades establecidas en esta Ley;

***XIV.- Concesionario:** Persona física o moral, titular de una concesión de las previstas en esta Ley;*

...

XVIII.- Desagregación: Separación de elementos físicos, incluyendo la fibra óptica, técnicos y lógicos, funciones o servicios de la red pública de telecomunicaciones local del agente económico preponderante en el sector de las telecomunicaciones o del agente que a nivel nacional tenga poder sustancial en el mercado relevante de servicios de acceso al usuario final, de manera que otros concesionarios puedan acceder efectivamente a dicha red pública de telecomunicaciones local;

...

XX.- Equipo complementario: Infraestructura de retransmisión de la señal de una estación de radiodifusión que tiene por objeto garantizar la recepción de dicha señal con la calidad

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

requerida por el Instituto o por las disposiciones aplicables, dentro de la zona de cobertura concesionada;

XXI.- Espectro radioeléctrico: *Espacio que permite la propagación, sin guía artificial, de ondas electromagnéticas cuyas bandas de frecuencias se fijan convencionalmente por debajo de los 3,000 gigahertz;*

XXII.- Estación terrena: La antena y el equipo asociado a ésta que se utiliza para transmitir o recibir señales de comunicación vía satélite;

...

XXVI.- Infraestructura activa: *Elementos de las redes de telecomunicaciones o radiodifusión que almacenan, emiten, procesan, reciben o transmiten escritos, imágenes, sonidos, señales, signos o información de cualquier naturaleza;*

XXVII.- Infraestructura pasiva: *Elementos accesorios que proporcionan soporte a la infraestructura activa, entre otros, bastidores, cableado subterráneo y aéreo, canalizaciones, construcciones, ductos, obras, postes, sistemas de suministro y respaldo de energía eléctrica, sistemas de climatización, sitios, torres y demás aditamentos, incluyendo derechos de vía, que sean necesarios para la instalación y operación de las redes, así como para la prestación de servicios de telecomunicaciones y radiodifusión;*

...

XXIX.- Insumos esenciales: *Elementos de red o servicios que se proporcionan por un solo concesionario o un reducido número de concesionarios, cuya reproducción no es viable desde un punto de vista técnico, legal o económico y son insumos indispensables para la prestación de los servicios de telecomunicaciones y de radiodifusión. En los casos no previstos en esta Ley, el Instituto determinará la existencia y regulación al acceso de insumos esenciales en términos de lo dispuesto por la Ley Federal de Competencia Económica;*

...

LXV.- Servicios públicos de telecomunicaciones y radiodifusión: *Servicios de interés general que prestan los concesionarios al público en general con fines comerciales,*

públicos o sociales de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y la Ley Federal de Competencia Económica;

...

Artículo 4*.- Para los efectos de la Ley, son vías generales de comunicación el espectro radioeléctrico, las redes públicas de telecomunicaciones, las estaciones de radiodifusión y equipos complementarios, así como los sistemas de comunicación vía satélite.*

Artículo 5.- *Las vías generales de comunicación, la obra civil y los derechos de paso, uso o vía, asociadosa las redes públicas de telecomunicaciones, las estaciones de radiodifusión y equipos complementarios, así como los sistemas de comunicación vía satélite materia de la Ley y los servicios que con ellas se presten, son de jurisdicción federal.*

Se considera de interés y utilidad públicos la instalación, operación y mantenimiento de infraestructura destinada al servicio de las redes públicas de telecomunicaciones, las estaciones de radiodifusión y equipos complementarios, las cuales estarán sujetas exclusivamente a los poderes federales, en sus respectivos ámbitos de atribuciones, debiendo respetarse las disposiciones estatales, municipales y del Distrito Federal que resulten aplicables en materia de desarrollo urbano.

No podrán imponerse contribuciones u otras contraprestaciones económicas adicionales a las que el concesionario haya pactado cubrir con el propietario de un inmueble para instalar su infraestructura*.*

El Ejecutivo Federal, los Estados, los Municipios y el Gobierno del Distrito Federal en el ámbito de sus atribuciones, colaborarán y otorgarán facilidades para la instalación y despliegue de infraestructura y provisión de los servicios públicos de interés general de telecomunicaciones y radiodifusión. En ningún caso se podrá restringir la instalación de infraestructura de telecomunicaciones y radiodifusión para la prestación de los servicios públicos que regula esta Ley.

Las controversias entre los concesionarios y la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios, relacionadas con lo previsto en el presente artículo, serán resueltas por los tribunales

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

especializados en materia de competencia económica, radiodifusión y telecomunicaciones.

Artículo 6.- *A falta de disposición expresa en esta Ley o en los tratados internacionales se aplicarán supletoriamente:*

I.- *La Ley General de Bienes Nacionales;*

II.- *La Ley de Vías Generales de Comunicación;*

III.- *La Ley Federal de Protección al Consumidor;*

IV.- *La Ley Federal de Procedimiento Administrativo;*

V.- El Código de Comercio;

VI.- *El Código Civil Federal;*

VII.- *El Código Federal de Procedimientos Civiles, y*

VIII.- *Las Leyes Generales en materia electoral.*

Los asuntos que no tengan previsto un trámite específico conforme a la Ley Federal de Competencia Económica o esta Ley, se tramitarán conforme a lo dispuesto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Artículo 7*.- El Instituto es un órgano público autónomo, independiente en sus decisiones y funcionamiento, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene por objeto regular y promover la competencia y el desarrollo eficiente de las telecomunicaciones y la radiodifusión en el ámbito de las atribuciones que le confieren la Constitución y en los términos que fijan esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.*

El Instituto tiene a su cargo la regulación, promoción y supervisión del uso, aprovechamiento y explotación del espectro radioeléctrico, los recursos orbitales, los servicios satelitales, las redes públicas de telecomunicaciones y la prestación de los servicios de radiodifusión y de telecomunicaciones, así como del acceso a la infraestructura activa y pasiva y otros insumos esenciales, sin perjuicio de las atribuciones que corresponden a otras autoridades en los términos de la legislación correspondiente.

Asimismo, el Instituto es la autoridad en materia de competencia económica de los sectores de radiodifusión y telecomunicaciones, por lo que en éstos ejercerá en forma exclusiva las facultades que establecen el artículo 28 de la Constitución, esta Ley y la Ley Federal de Competencia Económica.

ACTUACIONES

El Instituto es la autoridad en materia de lineamientos técnicos relativos a la infraestructura y los equipos que se conecten a las redes de telecomunicaciones, así como en materia de homologación y evaluación de la conformidad de dicha infraestructura y equipos.

Los funcionarios del Instituto deberán guiarse por los principios de autonomía, legalidad, objetividad, imparcialidad, certeza, eficiencia, eficacia, transparencia y rendición de cuentas. Desempeñarán su función con autonomía y probidad.

El Instituto podrá establecer delegaciones y oficinas de representación en la República Mexicana."

--- Luego, de los numerales transcritos podemos colegir, que la competencia Federal sólo es aplicable a las cuestiones referentes a la regulación, promoción y supervisión del uso, aprovechamiento y explotación del espectro radioeléctrico, los recursos orbitales, los servicios satelitales, las redes públicas de telecomunicaciones y la prestación de los servicios de radiodifusión y de telecomunicaciones, así como del acceso a la infraestructura activa y pasiva y otros insumos esenciales, de ahí que contrario a lo que sostiene el apelante, dicha ley no regula lo correspondiente al arrendamiento, pues si bien su representada **********, arrendó el inmueble para la instalación de infraestructura y antenas; por lo que debe señalarse que, la Ley Federal de Telecomunicaciones sólo regula los derechos de de vía y la infraestructura, no así la fracción del inmueble que se arrendó, por lo tanto es procedente la vía sumaria civil y la competencia es del orden común, ello sin perjuicio de las atribuciones que corresponden a otras autoridades en los términos de la legislación correspondiente.----------

--- Ahora bien, en cuanto a la jurisprudencia invocada por el apelante debe decírsele que no resulta aplicable, ya que la misma derivó de la interpretación de lo dispuesto por los artículos 48, fracción III, y 54 de la Ley de Aeropuertos, que establecen específicamente que son servicios comerciales la venta de productos y servicios de los usuarios del

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

aeródromo; consecuentemente los contratos de arrendamiento de los locales comerciales constituyen actos de comercio, por disposición expresa de la ley especial que los regula.----------

--- **En su segundo y quinto motivos** de inconformidad el apelante aduce:

- Violación a lo dispuesto en los artículos 1257,1249,1712 del Código Civil en el Estado, así como los artículos 113, 115, 227, 247, 273 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, y las jurisprudencias de rubro: "*PRUEBAS CARECEN DE EFICACIA SI SE REFIEREN A HECHOS NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA O CONTESTACIÓN" "DEMANDA O CONTESTACIÓN. SU DEFICIENCIA NO PUEDE SER SUBSANADA POR EL RESULTADO DE LAS PRUEBAS APORTADAS EN EL JUICIO" "ACCIÓN CAUSAL. CORRESPONDE AL ACTOR LA OBLIGACIÓN PROCESAL DE REVELAR EN LOS HECHOS DE LA DEMANDA LA RELACIÓN JURÍDICA DE ORIGEN DEL TÍTULO DE CRÉDITO, SIN QUE PUEDA SUBSANARSE LA OMISIÓN RESPECTIVA, CON LAS MANIFESTACIONES VERTIDAS EN LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA";* por que señala el apelante, que conforme al artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, es carga del actor demostrar los hechos constitutivos de su acción, y que contrario a lo señalado por el Juez en la sentencia, es falso que la actora hubiera acreditado el primer elemento de la acción de terminación de contrato de arrendamiento, ello porque -dice el apelante- el actor no precisa cuál es el inmueble arrendado, y además fue omisa en exhibir en forma completa el documento en el que funda su acción, lo cual constituye un presupuesto procesal, porque no acompañó a dicha demanda el anexo I,

ACTUACIONES

del contrato de arrendamiento en el cual se hizo constar con precisión cuál fue la parte arrendada y es materia del juicio; aduciendo también, violación a lo dispuesto en los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo 273, 115 del Código de Procedimientos Civiles en el estado, porque refiere el apelante la sentencia impugnada es ilegal por violar los preceptos señalados en virtud de que carece de exhaustividad y congruencia externa, toda vez que el A quo omite analizar exhaustivamente los elementos constitutivos de la acción, así como las excepciones que hizo consistir en derivada de la obscuridad de la demanda, derivada del principio general del derecho *"nadie puede valerse de su propia torpeza"* y que repercute al fondo del asunto, toda vez que –dice el apelante- que de haberse analizado los elementos constitutivos de la acción y las excepciones y defensas el Juez hubiera llegado a la conclusión de declarar infundada e improcedente la demanda, señalando, que la excepción de obscuridad de la demanda la hizo consistir en el hecho de que la parte actora fue omisa en presentar junto con su demanda el anexo I, del contrato de arrendamiento mismo que forma parte integral del contrato de arrendamiento base de la acción, ello porque -dice- la Legislación Procesal Civil del Estado, dispone la obligación genérica de las partes de presentar con sus escritos, ya sea demanda o contestación, los documentos que tenga en su poder y que sirvan para acreditar los hechos expuestos, y que al haber sido omisa la parte actora en exhibir el anexo I del contrato de arrendamiento se desconoce cuál sea el objeto del juicio, ya que dice que no está definido cual sea el inmueble que se encuentre en disputa.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

--- Los anteriores motivos de inconformidad resultan fundados a efecto de estudiar la excepción de obscuridad de la demanda, en virtud de que como bien lo refiere el apelante el Juzgador de Origen no analizó de forma congruente la referida excepción, por lo que en reparación del agravio esta Alzada procede analizar la excepción la cual el hoy apelante opuso en los siguientes términos:

> ***"... 2.- EXCEPCIÓN DERIVADA DE LA OBSCURIDAD EN LA DEMANDA.-*** *esta excepción se hace valer en primer lugar en que la demandada es vaga oscura, puesto que ni siquiera precisa cuál es el inmueble arrendado objeto de este litigio, en particular porque la actora fue omisa en exhibir en forma completa el documento fundatorio de su acción no lo exhibió desde su demanda, lo cual constituye un presupuesto procesal, ya que no acompaño a dicha demanda el anexo del contrato de arrendamiento en el cual se hizo constar con precisión cual fue la parte arrendada y se supone es materia de este juicio. Así mismo esta excepción se deriva del hecho de la notoria forma confusa y obscura por medio de la cual la parte actora redacta su escrito inicial de demanda, puesto la arrendadora exige la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del 2005, basándose en una supuesta carta, la cual exhibe como anexo a su escrito inicial de demanda sin importar que es completamente notorio que se trata de un documento privado de fecha incierta, de carácter meramente indiciario, fácilmente manipulable y, por lo mismo, carente de cualquier firmeza probatorio. Aunado a lo anterior expone mi contraria en su punto número 7 del capitulo de hechos del escrito inicial de demanda que mediante jurisdicción voluntaria notifico a ********** Su deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando la realidad es que de la simple razón actuarial asentada por la secretaria actuaria adscrita al juzgado septuagésimo segundo de lo civil en el distrito federal, Licenciada Evangelina Ortiz Garin se desprende la imposibilidad que tuvo que realizar la notificación de las diligencias de jurisdicción voluntaria."*

--- Excepción que a juicio de quien esto resuelve resulta improcedente, ello en virtud, de que contrario a lo que sostiene el hoy apelante, del

estudio integral del escrito inicial de demanda se desprende que el actor narró en forma clara y precisa los hechos de su acción, la cual hizo consistir en la declaración judicial de terminación de contrato de arrendamiento, que el día 15 de abril de 2005 celebró con **********, respecto a la fracción de terreno urbano ubicado en Calle **********, entre las calles ********** Tamaulipas, con una superficie de 264 metros cuadrados, y precisando que en el contrato base de la acción en la cláusula cuarta se señaló que la duración del arrendamiento era de diez años forzosos contados, concluyendo el actor que el motivo que originó su demanda fue el vencimiento del plazo estipulado en el contrato de arrendamiento, y si bien, es cierto, que la hoy apelante -dice que la actora- no acredita el primer elemento de la acción en virtud de que ésta fue omisa en exhibir de forma completa el documento en el que funda su acción, lo cual constituye un presupuesto procesal, porque no acompañó a dicha demanda el anexo I, dicha afirmación de modo alguno lo deja en estado de indefensión, ello en virtud, que del contrato de arrendamiento base de la acción el cual obra a fojas 27 a la 33 del expediente, se desprende que en la cláusula segunda la partes estipularon lo siguiente:

> *"... **SEGUNDA. OBJETO DEL CONTRATO**. El arrendador otorga en arrendamiento al Arrendatario una fracción del inmueble consistente en la FRACCION DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CALLE ********** ****** TAMAULIPAS. **La superficie, medidas y colindancias dela fracción arrendada son las que se encuentran detalladas en el anexo I.** Ambas partes convienen en que la superficie arrendada será destinada para la instalación de un sitio"*

--- De la transcripción, de la referida cláusula se advierte, que en el anexo I del contrato al que alude el apelante, únicamente se describen

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

la superficie, medidas y colindancias de la fracción arrendada, por tanto la falta de exhibición de dicho anexo en nada afecta la procedencia de la acción de terminación de contrato de arrendamiento, puesto que el bien inmueble se encuentra plenamente identificado, máxime que la demandada hoy apelante al emitir su contestación de demanda en el hecho número 5 manifestó:

> *"... El correlativo hecho que se contesta es falso en cuanto señala que mi representada arrienda a través de ***** ****** ********** el bien inmueble objeto de la presente demanda, toda vez que debe precisarse que mi mandante ********** "es la arrendataria" conforme al contrato de arrendamiento base de la acción, ya que cuando el arrendador hace una autorización específica y participa activamente en el contrato de subarriendo opera la subrogación en el contrato, es decir, haya una sustitución en el elemento subjetivo de la obligación, en este caso en la figura del arrendatario quien no tiene el carácter de subarrendatario, pues cuando el arrendador da su consentimiento expreso y concreto para que una tercera persona específica se subsuma en el carácter de arrendatario en el contrato de arrendamiento celebrado, entonces dicha sustitución es total, para ser sustituida por una relación jurídica que ahora resulta entre el arrendador y mi mandante, dejando de ser parte en ese contrato**********, como arrendatario original."*

--- De igual manera al emitir contestación a la demanda el arrendador principal ********** (antes **********), manifestó:

> *"... Que era cierto, que su poderdante, el 15 de abril de 2005 celebró con los demandantes contrato de Arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en Calle ********** *******, Tamaulipas, precisando que su mandante identificaba- indistintamente- a dicha propiedad arrendada "********** como"SITIO ******", lo cual indico podía constatarse y acreditarse con el contrato de arrendamiento, de fecha 15 de abril de 2005,*

*sin que sea óbice lo anteriormente expuesto y sin que implique reconocimiento alguno de las acciones y prestaciones reclamadas a mi representada, hago del conocimiento a su señoría, que en atención a la facultad que le atribuye a mi mandante lo que dispone la cláusula décima sexta del Contrato de Arrendamiento base de la acción en fecha 01 de febrero de 2008, mi representada celebró contrato de cesión de derechos y obligaciones con la sociedad **********, cediéndole a esta ultima los derechos del contrato de arrendamiento celebrado con los demandados en fecha 15 de abril de 2005, tal como obra en el anexo de cesión de derechos intitulado como "contrato general", y que en lo particular se identificaba como número de sitio "**********."*

--- De lo anteriormente citado, deviene que en el caso no se actualiza la excepción de obscuridad en la demanda que se plantea, ello por que a fin de que ésta proceda, resulta necesario que la demanda se hubiera redactado de tal forma que al demandado se le imposibilite atender, es decir que los términos en que fue redactada la demanda no sea posible advertir que es lo que pidió el actor, ni la causa en que se apoya, impidiendo que la parte demandada pueda conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funde, lo cual como ya se dijo en la especie no acontece ya que la demandada en su escrito de contestación de demanda en el hecho número cinco reconoció haber subarrendado el inmueble objeto del juicio convirtiéndose así en arrendatario de la parte actora, manifestación que adminiculada con la declaración que efectúo ********al dar contestación a la demanda en la que expresó que celebró contrato de cesión de derechos y obligaciones con la sociedad **********, cediéndole a esta última los derechos del contrato de arrendamiento celebrado con los demandados en fecha 15 de abril de 2005, tal como obra en el anexo de cesión de derechos intitulado como *"contrato general",* (fojas 205 a

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

219 del expediente), y que en lo particular se identificaba como número de sitio *"**********".;* de ahí que, contrario a lo que alega la apelante, al reconocer que celebró un contrato de subarriendo con ******, convirtiéndose en arrendatario de los actores, resulta innecesario, que los actores exhibieran el anexo I, del referido contrato, dado que al reconocer la hoy apelante el contrato que celebró con*******, se tiene la certeza de cual es el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento del cual se pide la declaración judicial de su terminación; Entonces resulta infundada la excepción de oscuridad en análisis, puesto que queda claro que en momento alguno se le dejó al hoy apelante en estado de indefensión ni se le imposibilitó para preparara su defensa.----------

--- Siguiendo con el análisis de la excepción en la que la recurrente expresa que la parte actora redacta su escrito inicial de demanda, de manera confusa y obscura al exigirle la arrendadora la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril del 2005, basándose en una supuesta carta, la cual exhibe como anexo a su escrito inicial de demanda sin importar que es completamente notorio que se trata de un documento privado de fecha incierta, de carácter meramente indiciario, fácilmente manipulable y, por lo mismo, carente de cualquier firmeza probatorio. Aunado a lo anterior aduce que la actora en el punto número 7 del capítulo de hechos del escrito inicial de demanda manifestó que mediante jurisdicción voluntaria notificó a **********., su deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento, cuando la realidad -dice-que de la simple razón actuarial asentada por la Secretaria Actuaria adscrita al Juzgado Septuagésimo Segundo de lo Civil en el Distrito Federal, Licenciada Evangelina Ortiz Garin se desprende la imposibilidad que tuvo que realizar la notificación de las diligencias de jurisdicción voluntaria.---------

ACTUACIONES

--- Dicho alegato, resulta infundado, ello en virtud, de que en la especie la acción que se ejercita es la declaración judicial de terminación de contrato de arrendamiento, en el cual se estipuló la fecha de inicio y terminación; de ahí que al tratarse de una obligación a plazo fijo impera el principio de que el día interpela por el hombre, esto es el vencimiento hace las veces de interpelación, resultando incuestionable que al haberse fijado el plazo de la terminación del contrato de arrendamiento, el arrendador no se encontraba obligado a notificar por escrito al arrendatario la terminación del contrato; por tanto la excepción de obscuridad en la demandada resulta improcedente.----------

--- Sirve para ilustrar la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado de Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII, Junio de 1991 , Página. 159, con número de registro 222369, cuyo rubro y texto establecen:

> ***"OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. REQUISITOS DE LA.*** *Para que la excepción de obscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica."*

--- En la primera parte del **tercero y cuarto** motivos de inconformidad analizados de manera conjunta dada la relación que guardan entre sí, el apelante aduce:

- Violación a lo dispuesto en los artículos 14,16 y 17 Constitucionales en relación con los numerales 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles para Tamaulipas, porque -dice el apelante- le causa agravio el considerando tercero en la parte que *refiere "carta de fecha siete de marzo de dos mil quince,*

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

*signado por ***** ****** ***** por su propio derecho en su carácter de representante legal de la señora ********** dirigido al representante legal de ********** *****., en donde se les comunica que a partir del quince de abril de dos mil quince, es su deseo dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha quince de abril de dos mil cinco; documento al cual se le concede valor probatorio"* lo cual señala el apelante es ilegal, *puesto que dicho documento no hace prueba en contra de su representada ni son las idóneas para acreditar que la parte actora hubiera notificado a su representada la intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento, por lo que existe una indebida fundamentación y motivación, así como una incorrecta valoración de las pruebas que obran en autos, y que en la sentencia impugnada no se señala el fundamento legal que autorice sostener que un documento privado proveniente de una de las partes, sirva para acreditar fehacientemente que la parte actora notifico a su representada la intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento,* no obstante que señala el inconforme, que la notificación del contrato de arrendamiento debe hacerse de forma indubitable, es decir que no exista duda que fue practicada, de acuerdo con la jurisprudencia de rubro: *"ARRENDAMIENTO EL AVISO DE TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL SOLO HA DE NOTIFICARSE EN FORMA INDUBITABLE"*, y que resulta contrario a derecho que el A quo le conceda valor probatorio pleno al documento privado consistente en una supuesta carta de fecha siete de marzo de 2015, en donde informan a su representada que es su deseo de

ACTUACIONES

dar por terminado el contrato de arrendamiento base de la acción ya que el documento nunca fue recibido y que es un documento imperfecto, manipulable, además fue objetado en tiempo y forma, por lo que contrario a lo sustentado por el A quo el único valor probatorio que podría tener sería indiciario citando al respecto las tesis de rubro: *"DOCUMENTOS PRIVADOS PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL)" "DOCUMENTOS PRIVADOS. SU VALOR PROBATORIO ESTA SUJETO A SU PERFECCIONAMIENTO"* aduciendo el apelante que en el negado supuesto tuviera algún valor, se hace notar que el documento en comento fue notificado en un domicilio diferente al pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción, pues dice fue notificado en el domicilio **********, domicilio distinto al señalado para oír y recibir notificaciones, y que además, le causa perjuicio el considerando tercero por que el A quo, indebidamente declara improcedentes las objeciones hechas en tiempo y forma resultando contrario a derecho la resolución que se combate en virtud de que –dice el apelante- de la simple lectura del escrito de objeción de documentos se advierte, que las objeciones hechas quedaron plenamente acreditadas y debieron haber surtido efectos jurídicos, lo cual refiere no aconteció, derivado de una indebida apreciación del juzgado, alegando también, que la sentencia recurrida deviene

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

infundada cuando refiere que su representada no precisó el motivo o causa de sus objeciones a los documentos exhibidos por la parte actora, cuando –dice el recurrente- la verdad de las cosas es que desde la contestación de demanda y mediante diverso escrito presentado el veintidós de junio de dos mil diecisiete, su mandante objetó las documentales de la parte actora, dando las razones y fundamentos concretos de tal objeción, todo lo cual alega fue pasado por alto en la sentencia que aquí se recurre.

--- Los agravios se estiman fundados pero inoperantes, lo fundado de los agravios estriba en que como bien lo sostiene el inconforme resulta errada la determinación del juzgador al considerar que el hoy apelante no precisó el motivo o causa de sus objeciones, por lo que en reparación del agravio causado esta Alzada procede a analizar las objeciones planteadas por el apelante las cuales hizo consistir en lo siguiente:

*"... **1)** Objeto en cuanto su CONTENIDO, ALCANCE Y VALOR PROBATORIO el poder notarial exhibido como anexo 1 al escrito inicial de demanda por mi contraparte. Este documento se objeta en virtud de que el SR. **********actúa a manera de representante legal de la Sra. ********** y de igual manera estampa su firma a manera de testigo, lo cual es un evidente asunto de conflicto de intereses. Aunado a lo anterior el Notario ********** manifiesta que "por motivos de salud" la Sra. ********** se vio imposibilitada para acudir a la notaria *** de la cual es titular, sin especificar cuáles eran los motivos de salud por lo que se encontraba en ese momento imposibilitada y aún más importante, si se encontraba lúcida para llevar a cabo tal acto jurídico, además de que el notario es experto en derecho pero no en medicina, de forma tal que debió precisar cuáles eran los problemas de salud de la señora **********y cómo es que se cercioro de ello al no tener los conocimientos especializados en materia de medicina."*

ACTUACIONES

--- La objeción planteada es inoperante ello en virtud, que ésta ya fue estudiada y discutida durante el curso del procedimiento, mediante el incidente de falta de personalidad que promoviera el Licenciado **********, en su carácter de apoderado legal de **********, y para evidenciarlo basta imponerse de los autos a fojas 269 a la 275 del expediente principal, desprendiendose del considerando segundo que la hoy apelante planteó el incidente en los siguientes términos:

> ***"... SEGUNDO.-*** *Señaló el incidentista como motivo de su incidencia lo siguiente:- "La presente excepción se hace consisitir en relación a que el poder notarial exhibido como anexo 1 al escrito inicial de demanda por mi contraparte, SR. ********** actúa a manera de representante legal de la ********** y de igual manera estampa su firma a manera de testigo lo cual es un evidente asunto de conflicto de interes, aunado a ello el notario ********** manifiesta que por motivos de Salud la SRA **********se vio imposibilitada para acudir a la notaria número**de la cual es titular, sin especificar cuales eran los motivos de salud por los que se encontraba en esos momentos imposibilitada y aun más importane, si se encontraba lucida para llevar a cabo tal acto juridico"*

--- Luego, con lo anterior se hace patente que la objeción planteada por la demandada, fue analizada y discutida en el incidente de falta de personalidad que interpuso, mismo que se resolvió el 22 de diciembre de 2016, declarandose improcedente; el cual al no haber sido recurrido mediante el recurso de apelación, causó firmeza; de ahí que la objeción resulte inoperante.----------

--- Siguiendo con el análisis de la objeción en la que refiere que:

> *"Objeto en cuanto su alcance y valor probatorio el contrato de arrendamiento base de la acción por la parte actora como anexo II a su escrito inicial de demanda.* ***Esta documental se objeta ya***

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

que en el contrato base de la acción , en particular porque en el contrato base de la acción las partes No señalaron que la "única" manera de extender la vigencia de dicho contrato seria por escrito y, además, conforme a la teoría general de las obligaciones *y conforme a las reglas generales del derecho civil el acuerdo de voluntades o consentimiento de las partes puede ser expreso o tácito, lo cual resulta aplicable a todos los contratos como en este caso incluso cuando las partes no lo estipulen expresamente en los acuerdos que celebren. Aunado a lo anterior dicha documental resulta ineficaz a efecto de acreditar los extremos de la acción intentada por la actora."*

--- La anterior objeción resulta infundada, ello en virtud que si bien el apelante objeta el contrato de arrendamiento en cuanto a su alcance y valor probatorio, dicha oposición no va encaminada a impugnar la autenticidad del documento, ni tampoco se ataca de falsedad, si no que su alegato lo hace consistir en que las partes no señalaron que la única manera de extender la vigencia del contrato sería por escrito, objeción que es improcedente, ello se estima así en virtud, que de las cláusulas cuarta y quinta del contrato de arrendamiento se desprende lo siguiente:

"... CUARTA. VIGENCIA DEL CONTRATO*. La vigencia del presente contrato será de 10- diez años contados a partir del día 15- quince de abril de 2005- dos mil cinco. Dicha Vigencia podrá ampliarse previo acuerdo por escrito de las partes.*

QUINTA*.* ***DERECHO DE PREFERENCIA DEL ARRENDATARIO****. Ambas partes acuerdan que, una vez concluida la vigencia del presente contrato y su prórroga, si la hubo, el arrendatario tendrá derecho a ser preferido por el Arrendador, frente a cualquier tercero, para la celebración de un nuevo arrendamiento, por lo que el arrendador se obliga a notificar al Arrendatario dicha circunstancia con la anticipación señalada en la Cláusula Vigésima Primera del presente instrumento, a fin de que éste ejerza su derecho de preferencia de arrendamiento."*

--- De la anterior transcripción se colige, que el contrato de arrendamiento se hizo por tiempo determinado, y por tanto, este

ACTUACIONES

concluyó el día prefijado sin necesidad de que el actor notificara por escrito la terminación, puesto que el vencimiento del plazo hace las veces de la interpelación, aunado a lo anterior el demandado no acreditó con medio de prueba alguno que dicho contrato se hubiere prorrogado, y contrario a lo que sostiene, que conforme a la teoría general de las obligaciones y a las reglas generales del derecho civil el acuerdo de voluntades o consentimiento de las partes puede ser expreso o tácito, lo cual -dice- resulta aplicable a todos los contratos como en este; dicha manifestación resulta desacertada, toda vez que la Legislación Procesal Civil vigente en el Estado solo regula que los contratos de arrendamiento en Tamaulipas son por tiempo determinado, por tanto si de la cláusula cuarta de dicho contrato se estipuló que el plazo sería de 10 años, y aún cuando el arrendatario siga en posesión del inmueble objeto del arrendamiento, sin oposición en el goce y uso del predio, el contrato de arrendamiento ya no sera prorrogado; de ahí que la objeción resulte infundada.----------

--- Siguiendo con el análisis de las objeciones en la que el inconforme aduce que:

> *"Objeto en cuanto a su CONTENIDO, ALCANCE Y VALOR probatorio la supuesta carta de fecha 07 de marzo del 2015, ofrecida por mi contraparte junto a su escrito inicial de demanda (visible a foja 28 en el presente expediente), en la cual supuestamente el señor **********hace del conocimiento* ***de mi representada que es su deseo dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 15 de abril de 2005, destacando en particular que mi representada no tiene ningún empleado de nombre **********, amén de que el documento en cita se objeta derivado del hecho de que por ser un documento privado de fecha incierta y fácilmente manipulable no acredita los extremos de la acción interpuesta por el actor."***

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

*"Objeto en cuanto a su ALCANCE YVALOR PROBATRIO la documental con el número 4 del escrito ofertorio de pruebas las cuales consisten en una copia fosfática en la cual ********** Solicita a la arrendadora consentimiento para realizar trabajos de mantenimiento en las instalaciones del bien inmueble arrendado. La presente documental se objeta en virtud de que de ella no se desprende en ningún momento algún incumplimiento por parte de mi representada y más aún queda de manifiesto que mi mandante ha actuado en todo momento consentimiento al arrendador a efecto de realizar cualquier trabajo o mantenimiento a las instalaciones."*

--- Las anteriores objeciones resultan fundadas, se estima así, en virtud que al tratarse de documentos privados, mismos que fueron impugnados por la demandada, al aducir que su representada no cuenta con ningún empleado de nombre **********, sin que tal manifestación fuera desvirtuada por el actor, ni tampoco de autos se advierte, que dicho medio de prueba fuera perfeccionado por este, por tanto se le niega valor probatorio a la documental privada consistente en carta de 7 de marzo de 2015; Luego aunque fundadas las objeciones las mismas se tornan improcedentes, dado que la actora ofreció dichas pruebas documentales, para acreditar que le solicitaron a la demandada la desocupación y entrega inmediata del bien inmueble arrendado, y con las cuales pretendían acreditar que habían informado a ésta su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento, exigiendo la entrega del inmueble; de ahí que las excepciones resulten improcedentes, dado que en la especie se considera innecesario que los actores tuvieran la obligación de avisar a la arrendataria la terminación del contrato de arrendamiento, dado que en el contrato de arrendamiento base de la acción se estipuló la fecha de terminación del contrato de arrendamiento.----------

--- Así mismo, realiza la siguiente objeción:

ACTUACIONES

> *"Objeto el ALCANCE Y VALOR PROBATORIO de la documental marcada con el número 5 del escrito ofertorio de pruebas consistente en una carta de fecha 20 de enero del 2014 en la cual mi representada indica el nuevo domicilio y los datos fiscales a los que se debía de facturar.* ***La presente documental se objeta en virtud de que de ella no se desprende en ningún momento algún un incumplimiento por parte de mi representada y más aún queda de manifiesto que mi mandante ha actuado en todo momento con honestidad, buena fe y apego a derecho."***

--- La anterior objeción resulta fundada, pues como bien lo sostiene el inconforme dicha documental carece de valor probatorio en virtud de que fue exhibida por su oferente en copia simple, y al haber sido objetada se le niega valor probatorio a la referida documental toda vez, de que no fue perfeccionada por su oferente, pues no cumplen con los requisitos previstos en los artículo 324 y 325 del Código Adjetivo Civil, aunado a que la probanza no fue adminiculada con ningún otro medio de prueba.----------

--- Ilustra a la anterior consideraciones, la jurisprudencia con número de registro 202550, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, Tesis: IV.3o. J/23, mayo de 1996, página 510, que señala:

> ***"DOCUMENTOS OFRECIDOS EN FOTOCOPIAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE.-*** *No se puede otorgar valor probatorio aun cuando no hayan sido objetadas en cuanto a su autenticidad, las copias simples de un documento, pues al no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas, y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria, razón por la que sólo tienen el carácter de indicio al no haber sido perfeccionadas."*

--- Siguiendo con el análisis de la objeciones la apelante expone que:

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

*"Se objeta en cuanto a su ALCANCE Y VALOR PROBATORIO el procedimiento de jurisdicción voluntaria ofrecido por mi contraparte como anexo 6 a su escrito inicial de demanda. El procedimiento de jurisdicción voluntaria ofrecido por el actor se objeta, ya que de la simple lectura de la razón actuarial asentada por la C. Secretaria Actuaria Lic. Evangelina Ortiz Garin adscrita al juzgado 73° de lo civil de la Ciudad de México se desprende la imposibilidad que tuvo la funcionaria pública para realizar la notificación de terminación de contrato de arrendamiento base de la acción dejando así sin ningún valor probatorio el procedimiento antes referido, amén de que tales diligencias de jurisdicción voluntaria no estuvieron dirigidas a mi representada **********; de forma que ningún efecto puede tener en perjuicio de mi mandante y, en consecuencia, no se le puede conceder valor probatorio alguno en contra de mi representada. Aunado a lo anterior el procedimiento de jurisdicción voluntaria fue interpuesto para notificar a ***** ****** **********. Cuando la hoy actora ya era sabedora de la nueva relación existente con **********."*

--- La anterior manifestación resulta parcialmente fundada, pues como bien lo refiere el apelante, de dicha documental se desprende, que el procedimiento de jurisdicción voluntaria se efectuó para notificar a **********, no así a su representada, sin embargo se le confiere valor probatorio a la referida prueba en virtud de que ésta fue emitida por funcionario revestido de fe pública en ejercicio de su funciones, de acuerdo a lo establecido en el artículo 325 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; Entonces, aún y cuando se le concedió valor probatorio la misma carece de eficacia, máxime que ningún perjuicio se le ocasiona al apelante, en virtud de que como ya ha quedado asentado en párrafos anteriores, en el asunto que nos ocupa no existía necesidad que el actor notificara a la demandada la terminación del contrato de arrendamiento.----------

--- Se estima aplicable al caso, la tesis aislada emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, visible

en el Semanario Judicial de la Federación XIV, Octava Época, octubre de 1994, Tesis: I. 3o. A. 145 K, página 385, que prevé:

> "***VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCIÓN CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCIÓN TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRÁ EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVÉS SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO.-*** *La valoración de los medios de prueba es una actividad que el juzgador puede realizar a partir de cuando menos dos enfoques; uno relacionado con el continente y el otro con el contenido, el primero de los cuales tiene como propósito definir qué autoridad formal tiene el respectivo elemento de juicio para la demostración de hechos en general. Esto se logrará al conocerse qué tipo de prueba está valorándose, pues la ley asigna a los objetos demostrativos un valor probatorio pleno o relativo, previa su clasificación en diversas especies (documentos públicos, privados, testimoniales, dictámenes periciales, etcétera. Código Federal de Procedimientos Civiles, Libro Primero, Título Cuarto), derivada de aspectos adjetivos de aquéllos, tales como su procedimiento y condiciones de elaboración, su autor y en general lo atinente a su génesis. El segundo de los enfoques en alusión está vinculado con la capacidad de la correspondiente probanza, como medio para acreditar la realización de hechos particulares, concretamente los afirmados por las partes. A través de aquél el juzgador buscará establecer cuáles hechos quedan demostrados mediante la prueba de que se trate, lo que se conseguirá al examinar el contenido de la misma, reconociéndose así su alcance probatorio. De todo lo anterior se deduce que el valor probatorio es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; a diferencia del alcance probatorio, que únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que a tráves suyo han quedado plasmados. Ante la referida distinción conceptual, debe decirse que la circunstancia de que un medio de convicción tenga pleno valor probatorio no necesariamente conducirá a concluir que demuestra los hechos afirmados por su oferente, pues aquél*

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido; de ahí que si éste es completamente ilegible, entonces nada demuestra, sin importar a quién sea imputable tal deficiencia o aquélla de que se trate."

--- Se procede ahora, estudiar la última parte del tercero, y sexto motivo de inconformidad en los que el apelante aduce:

- Que en el supuesto, de que la parte actora hubiera notificado indubitablemente a su representada su deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento, -dice el apelante- que dicha carta no puede tener ningún efecto jurídico, en virtud de que fue notificada a su representada, pero con anterior a la fecha del primer vencimiento del contrato de arrendamiento, y toda vez, de que no puede legalmente manifestarse oposición a la continuación del arrendamiento cuando todavía está vigente el contrato respectivo, por lo cual refiere deviene incontrovertible que la supuesta notificación de carta siete de marzo de dos mil quince, carece de cualquier efecto jurídico por inoportuno al respecto cita la jurisprudencias de rubro: *"ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE"; " DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS . SU DERIVACIÓN INMEDIATA Y DIRECTA DEL PRINCIPIO GENERAL DE BUENA FE"; PRINCIPIO DE BUENA FE CONTRACTUAL. ES VINCULANTE PARA QUIENE S INTERVIENEN EN LA CELEBRACIÓN DE UN ACTO JURÍDICO"; PRINCIPIO CONTRACTUAL DE BUENA FE. EL GENERAR UNA APARIENCIA JURÍDICA ATENTA EN SU CONTRA"; "ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. EXCLUYE LA ACCIÓN RESCISORIA"*; alegando además el apelante, que es por demás notorio que nos encontramos ante una figura que no contempla el Código Civil en el estado, y que al encontrarse su representada en posesión del inmueble objeto

ACTUACIONES

del arrendamiento y al continuar el arrendador sin oposición al uso y disfrute de la fracción de terreno arrendado, el A quo de acuerdo a lo ordenado en el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, debió sustentar su resolución de acuerdo a los principios generales del derecho civil, señalando que es de explorado derecho que un contrato es un acuerdo de voluntades que crea y trasmite derechos y obligaciones conforme a lo establecido en el artículo 1256 y que adicionalmente los elementos de existencia de los contratos, no solo los que se suscriben en el Estado de Tamaulipas se ven sujetos a la existencia de acuerdos los cuales son objeto y el consentimiento conforme al numeral 1257, por que alega que es de explorado derecho que el consentimiento se puede manifestar de manera expresa o tácita, lo cual señala aconteció en el caso, pues al continuar el arrendatario en el uso goce y disfrute del inmueble objeto del juicio, sin haber sido notificada fehacientemente de la intención del arrendador de terminar el arrendamiento y el arrendador continuando aceptando el pago de rentas, -dice el apelante- que nos encontramos ante una figura jurídica similar a la tácita reconducción o una figura reconducida mismas que no se encuentran previstas en las leyes adjetivas y sustantivas del Estado, alegando que de acuerdo a la teoría de la causalidad jurídica la cual refiere que *“no hay consecuencias jurídicas sin supuesto que la prevea”* y con fundamento en el articulo 115 el A quo debió de resolver conforme a los principios generales del derecho civil, es decir, que al existir consentimiento tácito por parte del arrendador en continuar con arrendamiento y el consentimiento de su representada al continuar pagando las

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

rentas correspondientes objeto de este juicio debió declararse la reconducción o la extensión del arrendamiento.

--- El motivo de disenso resulta **infundado,** puesto como ya quedó establecido al analizar las objeción de la hoy apelante a la documental privada consistente en carta de 7 de marzo de 2015, a dicha documental se le negó valor probatorio, sin que sea óbice a lo anterior se le dice a la apelante que en la especie la acción ejercitada por el actor es la declaración judicial de terminación de contrato de arrendamiento en el cual se estipuló como día de terminación el 15 de abril del 2015; por tanto no existía necesidad de que el actor notificara la terminación del contrato; ahora bien respecto a los criterios jurisprudenciales que el apelante cita, debe decírsele que la simple cita de tesis y jurisprudencias no constituyen agravio, puesto que no expone las consideraciones por las que cobran vigencia al caso que nos ocupa.----------

--- Siguiendo con el análisis del disenso en la parte que refiere el apelante el Código Civil del Estado, no contempla la figura de tácita reconducción, al respecto debe señalarse que el Juez al analizar la **excepción opuesta** por la parte demandada y la cual denomina como **DERIVADA DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DE ************************************, argumentó lo siguiente:

> "…*La presente excepción deriva del hecho de que las pretensiones del actor son improcedentes debido a que mi representada ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones establecidas en el contrato de fecha 15 de abril de 2005. Tal como ha quedado de manifiesto en el infundado escrito inicial de demanda y en el contenido de la presente contestación, **********************************., ha dado cabal cumplimiento a su obligación principal de pago de la renta mensual pactada en el contrato base de la acción, así como en tiempo, forma e incrementos, en términos de la clausula tercera. En particular se*

ACTUACIONES

destaca, según se acredita con cada una de las transferencias interbancarias que se acompañan con esta demanda, mi mandante ha pagado a los aquí actores, en su carácter de arrendadores, las rentas por lo menos desde enero de 2014 y hasta mes de agosto de 2016, todo a ciencia y paciencia de dichos arrendadores, así como mi representada ha continuado en el uso y goce, pacífico, del inmueble arrendado, sin que nunca antes hubieran manifestado su oposición a dicho disfrute y arrendamiento los ahora actora, de manera que resulta incuestionable que hubo una tácita reconducción del arrendamiento materia de este juicio.”; debe declararse ***improcedente****, en virtud que del texto de los artículos 1806 y 1814 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, se observa que este ordenamiento no recoge la figura jurídica denominada “tácita reconducción”; por el contrario, esas disposiciones y, en especial, la segunda de ellas la prohíben de manera expresa, ésta última al establecer que ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento cuando el arrendatario continúe en el uso y goce del bien a pesar de estar terminado el contrato. No obsta a lo anterior el hecho de que el invocado numeral 1814 del citado ordenamiento legal omita hacer referencia expresa a la prohibición de la figura jurídica de la tácita reconducción (sobre la cual los ordenamientos jurídicos que sí la contemplan tampoco la mencionan expresamente por su nombre, pues* ***solamente estatuyen los requisitos y las condiciones para que tal figura se actualice****), sino porque no hay en el referido precepto jurídico, ni en algún otro perteneciente a dicho cuerpo normativo,* ***prevención legal alguna en la cual estatuya que tratándose de un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, al concluir el tiempo fijado como duración del mismo, de no haber oposición por parte del arrendador a que continúe el arrendatario en el uso y goce del bien arrendado, una vez terminado el contrato, se entenderá prorrogada dicha operación jurídica, convirtiéndose la duración de ésta, en tiempo indefinido;*** *por tal motivo se estima infundada la excepción en comento; tiene aplicación al respecto la tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y*

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

*su Gaceta, Novena Época, Tomo XVI, Octubre de 2002, página 1334, número de registro 185820, cuyos rubro y texto son: "**ARRENDAMIENTO. TÁCITA RECONDUCCIÓN. NO LA CONTEMPLA EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.** Del texto de los artículos 1806 y 1814 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, se observa que este ordenamiento no recoge la figura jurídica denominada "tácita reconducción". Por el contrario, esas disposiciones y, en especial, la segunda de **ellas la prohíben de manera expresa**, esta última al establecer que ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento cuando el arrendatario continúe en el uso y goce del bien a pesar de estar terminado el contrato. No obsta a lo anterior el hecho de que el invocado numeral 1814 del citado ordenamiento legal omita hacer referencia expresa a la prohibición de la figura jurídica de la tácita reconducción (**sobre la cual los ordenamientos jurídicos que sí la contemplan tampoco la mencionan expresamente por su nombre, pues solamente estatuyen los requisitos y las condiciones para que tal figura se actualice),** sino porque no hay en el referido precepto jurídico, ni en algún otro perteneciente a dicho cuerpo normativo, **prevención legal alguna en la cual se estatuya que tratándose de un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, al concluir el tiempo fijado como duración del mismo, de no haber oposición por parte del arrendador a que continúe el arrendatario en el uso y goce del bien arrendado, una vez terminado el contrato, se entenderá prorrogada dicha operación jurídica, convirtiéndose la duración de ésta, en de tiempo indefinido**".*

--- Luego, como bien lo aduce el inconforme las Legislaciones Civiles del Estado de Tamaulipas no contemplan la figura de la tácita reconducción; de ahí que al pronunciarse el juzgador al respecto argumentara, que los artículos 1806 y 1814 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, no recoge la figura jurídica denominada *"tácita reconducción";* por el contrario, esas disposiciones y, en especial, la segunda de ellas la prohíben de manera expresa; por lo que contrario a lo que sostiene el recurrente, el juez no se encontraba obligado a aplicar en el caso que nos ocupa los principios generales del derecho,

en virtud de que existe texto legal expreso al caso en concreto; por lo que resulta obvio que si el caso que nos ocupa contiene normas aplicables al caso, ellas son las que lo rigen el procedimiento y no los principios generales de derecho, las cuales constituyen una fuente de inferior jerarquía; Máxime que, lo que aquí alega el apelante son hechos novedosos pues el escrito de demanda y contestación son los que fijan el debate; luego el Juez analizó la figura de la tácita reconducción, porque así la planteó el apelante en el escrito de contestación de demanda, de ahí que el motivo de inconformidad resulte infundado; Entonces, como ya se dijo, lo aquí alegado por el apelante en la última parte del agravio, son hechos novedosos a la litis, pues aduce que el juzgador debió juzgar de acuerdo a los principios generales del derecho, lo cual es erróneo, dado que el juzgador al respecto aplicó la legislación que resulta aplicable al caso concreto, por lo que al encontrarse regulado en la legislación el procedimiento que nos ocupa no era necesario que el A quo acudiera a hacer uso de la aplicación de los principios generales del derecho.----------

--- **CUARTO:** Se procede ahora, a analizar, estudiar y sintetizar los agravios expresados por el actor, y hoy apelante ***** ****** *****, quien en esencia se duele de lo siguiente:

- Violación a lo dispuesto en los artículos 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, en relación a los principios de exhaustividad y congruencia que deben ser consubstanciales a todo procedimiento jurídico y resolución judicial. En efecto la sentencia que se impugna señala lo siguiente: Así mismo opuso la excepción denominada FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA EN LA CAUSA, y que lo basa en lo siguiente: esta excepción se hace consistir en el hecho que mi poderdarte **********., no tiene

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

obligación de cumplir las prestaciones reclamadas en la demanda; y alega, que el A quo pasa por alto las características del contrato de arrendamiento en lo referente al elemento personal del arrendatario tiene generalmente el carácter de intuitu personae, en virtud de que **éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador**, lo que le causa perjuicio de conformidad en lo dispuesto en los artículos 1797 y 1799 del Código Civil del Estado.

--- El motivo de inconformidad expresado por el inconforme resulta **infundado**; Esto es así porque de la cláusula décima sexta del contrato de arrendamiento base de la acción que obra a foja de la 11 a la 33 del expediente principal se advierte lo siguiente:

"***DÉCIMA SEXTA CESIÓN**. El **arrendador** deberá notificar previamente por escrito con cuando menos 30 (treinta) días de anticipación cualquier transferencia, cesión o cualquier otra forma de traspasar o trasmitir cualquiera de sus derechos y obligaciones contenidas en el presente instrumento. **El arrendador acepta que el arrendatario tiene el derecho de ceder en cualquier momento, en todo o en parte sus derechos y obligaciones derivados del presente contrato a cualquier tercero o entre sus afiliadas, filiales y subsidiarias, sin que sea necesario aviso alguno al arrendador cualquier cesión que se lleve a cabo en contravención a lo dispuesto en la presente clausula, será nula dejando a salvo los derechos del arrendador que se deriven del presente contrato."***

--- De la literalidad de dicha cláusula se evidencia que el arrendador le concedió al arrendatario la facultad de ceder los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento, sin que fuera necesario aviso alguno al arrendador; De ahí que el Juzgador esté en lo correcto al declarar procedente la excepción de falta de legitimación pasiva en la causa interpuesta por comunicaciones

ACTUACIONES

********** pues como bien lo argumentó el inferior en grado, que al haber celebrado con**********., la cesión de derechos el quince de abril de dos mil cinco, aquélla quedó relevado de los derechos y obligaciones que tenía para con la parte actora.----------- Bajo las anteriores y toda vez que los agravio expresados por el representante de la codemandada y apelante, persona moral **********., resultaron: el primero infundado, el segundo y quinto analizados en conjunto fundados pero inoperantes; la primera parte del tercero y el cuarto fundados pero inoperantes, la última parte del tercero y sexto infundados; De igual manera, resulta infundado el motivo de inconformidad planteado por el actor **********, por su propio derecho y en su carácter de albacea de la sucesión de**********, en contra de la sentencia del veinte de febrero de dos mil dieciocho, dictada dentro del expediente número 141/2016, correspondiente al Juicio Sumario Civil Sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido ********** ***** ***** por su propio derecho y en su carácter de albacea de **********, en contra de ***** ****** ********** y **********, ante el Juez Segundo de Primera Instancia Civil, del Cuarto Distrito Judicial con residencia en H. Matamoros, Tamaulipas.----------

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 926, 927, 928, 929, 931, 936, 937, 939, 946, 949 y demás correlativo del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:----------

--- **PRIMERO**.- En cumplimiento a la ejecutoria pronunciada en sesión del diecisiete de octubre de dos mil diecinueve, y firmada el treinta de octubre del mismo año, por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, dentro del amparo directo 585/2018, promovido por

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

**********, contra actos de esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, se deja insubsistente la sentencia dictada el diecisiete de agosto de dos mil dieciocho en el toca de apelación 201/2018, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ambas partes, en contra de la sentencia del veinte de febrero de dos mil dieciocho, dictada en el expediente 141/2016, dirimido en el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Matamoros, Tamaulipas, y consecuentemente se resuelve:----------

--- **SEGUNDO**.- Los agravios expresados por el representante de la codemandada y apelante, persona moral **********., han resultado: el primero infundado, el segundo y quinto analizados en conjunto fundados pero inoperantes; la primera parte del tercero y el cuarto fundados pero inoperantes, la última parte del tercero y sexto infundados; De igual manera; resulta infundado el agravio expresado por el actor, en contra de la sentencia del veinte de febrero de dos mil dieciocho, relativo al Juicio Sumario Civil Sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento dictada dentro del expediente 141/2016, promovido por ***** ****** ***** por su propio derecho y actualmente como albacea de la sucesión a bienes de ***** ********** en contra de **********, ante el Juez Segundo de Primera Instancia Civil, del Cuarto Distrito Judicial con residencia en Matamoros, Tamaulipas; en consecuencia:----------

--- **TERCERO.-** Se confirma la sentencia recurrida a que se alude en el punto resolutivo que antecede.----------

--- **CUARTO.-** Hágase del conocimiento al H. Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativas y Civil del Décimo Noveno

ACTUACIONES

Circuito, con residencia en ésta Ciudad, el cumplimiento dado a su ejecutoria de Amparo.----------

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**.- Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.----------

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los **Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez, Jesús Miguel Gracia Riestra y Egidio Torre Gómez,** siendo Presidente y Ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.----------

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado Presidente y ponente.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.
Magistrado.

Lic. Egidio Torre Gómez.
Magistrado.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos._ CONSTE.
L'AASM/JMGR/L'ETG/L'SAED/L'AALH/mmct'

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SEGUNDA SALA COLEGIADA

La Licenciada Ana Alejandra Loyola Herrera, Secretaria Proyectista, adscrita a la Segunda Sala Colegiada Civil, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución dictada el jueves, 5 de diciembre de 2019, por el Magistrado Alejandro Alberto Salinas Martínez, constante de 83 (ochenta y tres) 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,información que se considera legalmente como 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 Primera Sesión Ordinaria del 2020 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de enero de 2020.