

--- RESOLUCIÓN: 139 (CIENTO TREINTA Y NUEVE)

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a dos (2) de julio de dos mil veintiuno (2021). -----

--- VISTO para resolver el toca ***** , formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva, de veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, dictada en el expediente ***** , correspondiente al Juicio Especial de Desahucio, promovido por ***** ***** , en contra de ***** ***** , ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia en Materia Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado, con residencia en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas; y,-----

----- RESULTANDO -----

--- **PRIMERO.** La sentencia definitiva, impugnada en apelación, concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

*“PRIMERO:- NO HA PROCEDIDO el presente JUICIO DE DESAHUCIO, promovido por ***** ***** , en contra de ***** ***** , al no haber acreditado, la parte actora, los elementos constitutivos de su acción; en virtud de que se ha tornado improcedente la acción intentada por parte de la actora; lo anterior, en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; por tanto, resulta innecesario abordar el estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada.*

*SEGUNDO:- Se absuelve a la parte demandada, ***** ***** , de todas y cada una de las prestaciones que le reclamara la parte actora en el presente juicio.*

*TERCERO:- Se condena a la parte actora, ***** ***** , 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.*

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

(f. 150 del expediente principal)

--- **SEGUNDO.** Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, inconforme el actor, a través de su autorizado, licenciado ***** , interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido en efecto devolutivo por auto de veintiséis de abril del actual. Se remitieron los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia en el Estado mediante oficio 793/2021, de diecinueve de mayo del año en curso. Por acuerdo plenario de uno de junio del año que transcurre, fue turnado el expediente a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, para la substanciación del recurso. Se radicó el toca por auto del día siguiente, habiéndose tenido al apelante expresando, en tiempo y forma, los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada.-----

--- Así, quedó el toca en estado de dictar sentencia; y,-----

----- **CONSIDERANDO** -----

--- **PRIMERO.** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del 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 del Estado.-----

--- **SEGUNDO. Transcripción de los agravios.** El actor, a través de su autorizado, licenciado ***** , expresó los siguientes agravios:

“AGRAVIO.-

La sentencia apelada es infundada e incongruente por inobservancia de lo dispuesto por los artículos 112, fracción IV, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles. Además de que el A quo, dejó de analizar

diversos medios de prueba, con los cuales contrario a lo que determinó, se acreditó la existencia del contrato de arrendamiento en cuestión, pues el Juez sólo les otorgó valor probatorio, sin considerar por qué con el cúmulo de probanzas, ofrecidas por la parte actora, no se demostraba la existencia del contrato de arrendamiento; lo anterior, se explica de la siguiente manera:

El Juez para decretar la improcedencia de la acción, consideró lo siguiente:

“(Se transcribe).”

Ahora bien, el juicio de desahucio es aquel proceso especial y sumarísimo que pretende que el dueño o arrendador de una finca, entregada en arrendamiento, pueda recuperarla, con motivo de la falta de pago de las rentas u obtener, rápidamente, el cobro de las mismas. Cabe precisar que, en la ejecutoria que resolvió la contradicción de tesis 454/2016, que dio motivo a la jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.), de rubro “LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO)”, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con relación al juicio de desahucio señaló lo siguiente: “Juicio de desahucio El desahucio es una acción personal de carácter ecléctico, ya que da origen a un juicio que, si bien puede gozar de ejecutividad en beneficio del arrendador, cuya pretensión consiste en obtener, rápidamente, el pago de las rentas adeudadas, así como en recuperar, de la misma manera, el inmueble dado en arrendamiento, a través de su desocupación; lo cierto es que esta acción no sólo brinda beneficios al arrendador, sino que también los otorga al arrendatario.

Esto es así, pues si bien, es posible que a través de este juicio, el arrendador obtenga, rápidamente, el pago de las rentas, lo cierto es que, aun acreditándose la falta oportuna en el pago de las rentas y, por ende, el incumplimiento de su principal obligación, la desocupación del inmueble depende del arrendatario, pues si éste paga las rentas adeudadas, el juicio termina, y el arrendatario podrá seguir usando el inmueble dado en arrendamiento. En efecto, el juicio de desahucio o de desocupación del inmueble, tiene origen en una acción de carácter personal, que se sustenta en el contrato de arrendamiento, pues es en éste en donde se establecen las obligaciones rentísticas del arrendatario, entre ellas, las relativas al pago de la renta. Por ese motivo, al ser el documento base de la acción, dicho contrato siempre debe acompañarse a la demanda; sin embargo, ello no excluye la posibilidad de que la existencia del contrato de arrendamiento pueda justificarse, de manera diversa, cuando éste no consta por escrito. Ahora bien, cuando se presenta una demanda de desahucio y ésta no contiene

ninguna irregularidad que amerite alguna prevención, el juzgador debe dictar un auto de admisión, en el que, además, ordenará requerir al arrendatario para que, en el mismo acto de la diligencia, acredite estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o, haga pago de ellas; y, en caso de no hacerlo, se podrán embargar bienes para garantizar el pago de las rentas vencidas (de ahí, su carácter ejecutivo), apercibiéndolo además, para que, dentro de un determinado tiempo (que dependerá del tipo de inmueble arrendado) proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento en su contra si no lo efectúa. Si en esa diligencia o en el plazo fijado para el desahucio, se realiza el pago de las rentas adeudadas, el juzgador dará por terminado el juicio, por eso se dice que éste también es benéfico para el arrendatario, pues a pesar del incumplimiento del arrendatario en el pago oportuno de las rentas, se permite que siga en uso del inmueble arrendado si realiza el pago de las rentas adeudadas. En esa misma diligencia, se le emplazara a juicio al arrendatario para que, en el plazo de cinco días, conteste la demanda y oponga las excepciones que tenga a su favor, con las cuales se dará vista al actor, a efecto de que pueda ofrecer las pruebas que considere oportunas. Para lo cual, se citará a las partes a una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia que deberá tener lugar antes de la fecha señalada para el desahucio. Si en la audiencia antes referida no se acredita el pago de las rentas y las excepciones opuestas son improcedentes, se dictará sentencia, ordenando la desocupación del inmueble, para lo cual se fijará un plazo, que será el que falte para cumplirse el señalado en la primera diligencia -si es que éste no ha transcurrido aún- y se condenará al demandado a pagar la renta que adeudare hasta el día en que se haga entrega de la finca arrendada. La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o, en su defecto, con cualquier persona que la ley autorice para ese efecto; y, en caso de no haber nadie, se procederá al rompimiento de cerraduras si fuere necesario, procediéndose a la desocupación del inmueble, para lo cual, los muebles u objetos que se encuentren dentro de él, si no hay persona autorizada a recibirlos, se remitirán por inventario a la autoridad que, en su caso, indique el ordenamiento (...).

De lo antes analizado, se desprende que el principal objetivo del juicio de desahucio consiste en obtener, rápidamente, el pago de las rentas, pues el desahucio o lanzamiento del inquilino, puede no ocurrir si el demandado paga o demuestra estar al corriente en el pago de las rentas". De dicha ejecutoria, se advierte, que la Primera Sala de la Suprema Corte de la Nación, estableció lo siguiente: Que el desahucio es una acción personal de carácter ecléctico, cuya pretensión consiste en obtener, rápidamente, el pago de las rentas adeudadas, así como en recuperar, de la misma manera,

el inmueble dado en arrendamiento a través de su desocupación; Que el juicio de desahucio tiene origen en una acción de carácter personal, que se sustenta en el contrato de arrendamiento, pues es en éste en donde se establecen las obligaciones rentísticas del arrendatario, entre ellas, las relativas al pago de la renta; Que al ser el documento base de la acción, dicho contrato siempre debe acompañarse a la demanda; sin embargo, ello no excluye la posibilidad de que la existencia del contrato de arrendamiento pueda justificarse, de manera diversa, cuando éste no consta por escrito; Que cuando se presenta una demanda de desahucio y ésta no contiene ninguna irregularidad que amerite alguna prevención, el juzgador debe dictar un auto de admisión, en el que, además, ordenará requerir al arrendatario para que, en el mismo acto de la diligencia, acredite estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas; y, Que, en caso de no hacerlo, se podrán embargar bienes para garantizar el pago de las rentas vencidas (de ahí, su carácter ejecutivo), apercibiéndolo, además, para que dentro de un determinado tiempo (que dependerá del tipo de inmueble arrendado) proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento en su contra si no lo efectúa. Juicio de desahucio, vía privilegiada. En este punto es oportuno explicar las características del juicio de desahucio, regulado en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en virtud de que éste implica una vía privilegiada para el titular del derecho de desahucio, ya que regula un procedimiento más sencillo para realizar el lanzamiento del inquilino u obtener el pago de las rentas vencidas. En el juicio de desahucio, se trata de obtener la desocupación por la falta de pago de rentas, mediante un procedimiento expedito que se da a los arrendadores en contra de los inquilinos morosos, a los cuales la ley les da la oportunidad de dejar sin efecto la providencia de lanzamiento, haciendo el pago de su adeudo, en las condiciones que establece el artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Por tanto, si el juicio especial de desahucio tiene la finalidad de determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas, para que, a su vez, resulte o no operante la providencia de lanzamiento prevista en los artículos 550 y 551 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, es indudable que los únicos requisitos para acceder a esta vía privilegiada es el contrato de arrendamiento y que, en la demanda, se impute la falta de pago de las rentas estipuladas por dos o más meses, pues con ello el juzgador estará en aptitud de verificar los supuestos para tramitar el juicio de desahucio. En efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles, el demandado en un juicio de desahucio, tiene la carga probatoria de demostrar estar al corriente en el pago de las rentas, pues atendiendo a la

lógica, no puede imponerse al actor dicha fatiga procesal, ya que ello implicaría la demostración de un hecho negativo, lo cual es contrario a los principios de la prueba. En el mismo orden de ideas, quien pretenda ejercer la acción de lanzamiento de un inmueble y, en su caso, el pago de rentas, por medio de esta vía debe cumplir con una serie de requisitos, los cuales son:

a) Que exista un contrato de arrendamiento sobre una finca o local; y,

b) Que en la demanda se impute la falta de pago por dos o más mensualidades.

Como quedó demostrado en autos, pues la existencia de los requisitos anteriores genera una presunción iuris tantum de que el arrendamiento existe, y que hay un adeudo de dos o más mensualidades. De ahí que, corresponde a la parte demandada desvirtuar lo anterior.

*En efecto, si bien es cierto, el resolutor otorgó valor probatorio al contrato de promesa de compraventa celebrado el tres de julio de dos mil diecinueve, por ***** (promitente vendedor) y ***** (promitente comprador), también lo es que, nada dijo respecto a lo que se estableció en dicho contrato por las partes que lo celebraron, en lo referente a la cláusula SEXTA que dice: “SEXTA: EL PROMITENTE VENDEDOR, hace entrega a EL PROMITENTE COMPRADOR, de la posesión Virtual y Jurídica del inmueble objeto de esta operación y así mismo EL PROMITENTE COMPRADOR es quien se hará cargo del inquilino que actualmente habita el inmueble y de todo lo concerniente”. De ahí que los efectos de dicho acto jurídico, a decir, la transmisión de propiedad que de el bien arrendado realiza una persona llamada promitente vendedor a otra promitente comprador, implica la cesión de los derechos que dimana del bien materia del contrato, lo que legitima al nuevo propietario, en el caso concreto al actor a demandar el desahucio, como es el caso.*

*Además, el Juez tampoco advirtió y soslayó que, con las pruebas que a continuación se describen, se acredita la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por el demandado que dio motivo a ocupar el bien inmueble materia de la Litis, las cuales consisten en escritura pública número ***** (*****), en donde se hizo constar, por el Notario Público número 150, licenciado ***** , que se constituyó el trece de noviembre de dos mil dieciocho, en el domicilio de ***** , ubicado en ***** , para el efecto de notificarle mediante carta la terminación del contrato de arrendamiento y el plazo que tiene para desocupar y*

entregar el inmueble ubicado en

 , que ocupa como arrendatario. Así mismo, el catorce de noviembre de dos mil dieciocho, de nueva cuenta se constituyó el Notario Público antes referido, a fin de notificarle a ***** que, en virtud de que no ejerció el derecho del tanto para adquirir el inmueble urbano ubicado en *****

 , el cual ocupa como arrendatario, señalando que tiene dos meses para desocupar y entregar el inmueble; documentales públicas a las que se le otorgó valor probatorio, con las cuales se acredita la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por el demandado y que se le notificaba la terminación de dicho contrato, así como el plazo que tiene para desocupar y entregar el inmueble materia de la Litis, así como que no ejerció el derecho del tanto para adquirir el inmueble que ocupa como arrendatario; dichas pruebas se concatenan para la demostración del contrato de arrendamiento en cuestión, con los medios preparatorios a juicio sumario de desahucio, los cuales obran en autos, en donde se le declaró confeso al demandado de que está ocupando el bien inmueble ubicado en *****

 , objeto de los medios preparatorios; que detenta la posesión del inmueble señalado en calidad de arrendatario; que le solicitaron la desocupación del inmueble que se señaló desde el catorce de noviembre de dos mil dieciocho; que se le avisó de su derecho del tanto por parte de *****

 , a fin de que lo ejerciera según su interés, en virtud de haber puesto a la venta la propiedad señalada; que sabe que el actual propietario del inmueble que ocupa en concepto de arrendamiento es *****

 . Pruebas que el Juzgador no se ocupó de analizar, pues solamente refirió respecto a que con los medios preparatorios a juicio sumario de desahucio, no se advierte que se haya celebrado un contrato de arrendamiento entre ***** y *****

 , lo que tiene razón, pues el contrato de arrendamiento por el cual el demandado está ocupando el inmueble materia de la Litis, no fue celebrado con mi representado.”

(f. 6 a 9 del toca)

--- **TERCERO. Resumen de los agravios.** Los argumentos de inconformidad expresados por el actor, a través de su autorizado, licenciado *****

 , se resumen en los siguientes términos:-----

--- 1. Los argumentos de inconformidad esgrimidos por el hoy apelante son relativos a una indebida motivación y fundamentación de la sentencia impugnada, toda vez que el juzgador de origen, en principio, no consideró que el juicio de desahucio es aquel proceso especial y sumarísimo que pretende que el dueño o arrendador de una finca, entregada en arrendamiento, pueda recuperarla, con motivo de la falta de pago de las rentas u obtener, rápidamente, el cobro de las mismas.-----

--- Además, no tomó en cuenta que, en la ejecutoria que resolvió la contradicción de tesis 454/2016, que dio motivo a la jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.), de rubro *“Legitimación Ad Causam. En el Juicio de Desahucio Recae en el Arrendador (Legislaciones de Sinaloa y Estado de México)”*, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con relación al juicio de desahucio señaló que el desahucio es una acción personal de carácter ecléctico, ya que da origen a un juicio que, si bien puede gozar de ejecutividad en beneficio del arrendador, cuya pretensión consiste en obtener, rápidamente, el pago de las rentas adeudadas, así como en recuperar, de la misma manera, el bien inmueble dado en arrendamiento, a través de su desocupación, lo cierto es que esta acción no sólo brinda beneficios al arrendador, sino que también los otorga al arrendatario, quien puede pagar las rentas adeudadas y, por ende, el juicio termina, por lo que el arrendatario podrá seguir usando el bien raíz arrendado.-----

--- Asimismo, no consideró que si el juicio especial de desahucio tiene la finalidad de determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas, para que, a su vez, resulte o no operante la providencia de lanzamiento prevista en los

del análisis de la escritura pública número ***** (*****), que contiene acta notarial del licenciado ***** , como notario público número ciento cincuenta (150), con residencia en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, y los medios preparatorios a juicio sumario de desahucio, se obtiene la convicción en este tema.-----

--- Además, no tomó en cuenta que si no se acredita el pago de las rentas y las excepciones opuestas son improcedentes, se dictará sentencia, ordenando la desocupación del bien inmueble.-----

--- La sentencia apelada es infundada e incongruente por inobservancia de lo dispuesto por los artículos 112, fracción IV, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

--- **CUARTO. Contestación de los agravios.-** Los motivos de disenso, resumidos en el considerando que antecede, se contestan en los siguientes términos:-----

--- En principio, se apunta que el juzgador de origen expresó, como argumento toral de su decisión, lo siguiente:

“...CUARTO:- Ahora bien, con vista en las probanzas ofrecidas y valoradas por la parte actora, al efecto tenemos que la acción que intenta, lo es de DESAHUCIO, misma que, a criterio de quien ésto juzga, no ha quedado debidamente probada; lo anterior es así, en virtud de que el desahucio consiste en acreditar, con contrato escrito, el arrendamiento, el desalojamiento de un inquilino de una residencia, local o establecimiento físico que sea considerado en calidad de alquiler, y por la falta de pago de dos o mas mensualidades de renta; y que rige su procedencia en lo establecido por el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, mismo que a la letra dice: “El Juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o mas mensualidades de renta; en lo conducente, se aplicarán las reglas del juicio sumario. Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de renta insolutos. En caso de no ser necesario contrato escrito, se justificará la existencia del mismo por

*medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio. Simultáneamente, con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.”; luego entonces, de autos se advierte que la parte actora para acreditar el arrendamiento celebrado entre las partes, acompañó a su demanda inicial, como base de su acción, las Copias certificadas por la Licenciada *****
Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia Civil en esta Ciudad, de diversas constancias del expediente *****
relativo a los Medios Preparatorios a Juicio Sumario de Desahucio, promovidos por *****
en contra de *****
y, de dichas constancias se advierte que al declarar confeso al señor *****
de las posiciones calificadas de legales, de las mismas no se advierte que se haya celebrado un contrato de arrendamiento entre los señores *****
y *****
sino únicamente si se encuentra en posesión del inmueble objeto del presente juicio, así como si se le ha solicitado la desocupación del mismo, entre otras cosas; aunado a ello, en la etapa probatoria, la parte actora exhibió en CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, de fecha veintiocho (28) de agosto de dos mil diecinueve (2019), que celebra, de una parte, el señor *****
en su carácter de ARRENDADOR y, de otra parte, el señor *****
en su carácter de ARRENDATARIO; documental a la cual no se le concede valor probatorio, toda vez que se exhibió con posterioridad al escrito inicial de demanda, contraviniendo a lo establecido por el artículo 249 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado; ya que los documentos donde se fundan las acciones o excepciones solamente se pueden acompañar en la demanda o en la contestación de demanda respectivamente, admitiéndose, de manera excepcional, cuando se oferta, como prueba superveniente, algún documento de fecha posterior a la presentación, según sea el caso de la demanda o contestación a la misma; además de que el mismo no se encuentra signado por los intervinientes de dicho acto jurídico; por tanto, la parte actora no acredita el principal elemento de la acción de desahucio que lo es el contrato de arrendamiento del bien inmueble en contienda; por lo que no se cumple con las exigencias contenidas por el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.*

*En ese orden de ideas, se deberá decretar que NO HA PROCEDIDO el presente JUICIO DE DESAHUCIO, promovido por *****
en contra *****
al no haber acreditado la parte actora los elementos constitutivos de su acción; en virtud de que se ha tornado improcedente la acción intentada por parte de la actora; lo anterior, en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; por tanto,*

resulta innecesario abordar el estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada.

*Se absuelve a la parte demandada, ***** , de todas y cada una de las prestaciones que le reclamara la parte actora en el presente juicio.*

*Finalmente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas, tomando en consideración que la acción del presente juicio es de condena, respecto de la cual resultó vencida la parte actora, ***** , se le condena a pagar las costas procesales generadas con motivo de la tramitación de éste juicio, previa su regulación incidental que, en su oportunidad, realice la parte contraria...”*

(f. 148 reverso a 150 del cuaderno principal)

--- De la anterior argumentación, se deduce que el juzgador de primer grado determinó la improcedencia del juicio, en virtud de que a partir del análisis de las pruebas aportadas por la parte actora no se demuestra la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre los ahora contendientes, como elemento constitutivo de la acción ejercida, ya que del análisis de la probanza documental, consistente en las copias certificadas del expediente ***** , relativo a los Medios Preparatorios a Juicio Sumario de Desahucio, promovidos por ***** , ante el Juzgado Primero de Primera Instancia en Materia Civil del Cuarto Distrito judicial del Estado, se advierte que este medio de convicción sólo demuestra que ***** se encuentra en posesión del bien inmueble en disputa, y que se le ha solicitado la desocupación de dicho bien; en tanto que, del estudio de la prueba documental, relativa al contrato de arrendamiento, de veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, que aparece celebrado entre ***** , en su carácter de arrendador, y ***** , en su calidad de arrendatario, se concluye que, además de que esta probanza no merece valor probatorio, debido a que su exhibición y oferta contraviene lo establecido en el artículo 249 del Código de Procedimientos Civiles

del Estado, el documento no se encuentra signado por los intervinientes de dicho acto jurídico. En consecuencia, ante la falta de acreditación de los hechos constitutivos de la acción de desahucio, resulta innecesario el análisis de las excepciones opuestas por la parte demandada, absolviéndosele de todas y cada una de las prestaciones reclamadas y condenándose al actor ***** ***, de conformidad con el precepto 130 del código procesal civil de la Entidad, al pago de las costas procesales generadas en el juicio, previa su regulación incidental que, en su oportunidad, realice la parte contraria, en razón de que la acción ejercida es de condena y la parte actora resultó vencida en el juicio.-----

--- En contra de estos razonamientos se plantearon los agravios resumidos con antelación, contestándose al respecto, que del estudio integral de las pruebas existentes en autos, en particular de las documentales públicas, relativas a las copias certificadas de los testimonios de las escrituras números ***** (****), volumen ***** (**), de veintidós de marzo de dos mil dieciocho, y ***** (****), volumen ***** (**), de trece de noviembre de dos mil dieciocho, ambas elaboradas por el licenciado ***** , en su carácter de notario público número ciento cincuenta (150), con residencia en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, las que recibieron valor probatorio, de acuerdo con los artículos 325, 330 y 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado (**f. 147 del cuaderno principal**), al resultar aplicables, se obtiene certeza de que existió un contrato de arrendamiento, en cuanto al bien inmueble en disputa, celebrado entre Rafael y Edgardo de apellidos Tostado Canales, como parte arrendadora, y ***** ***, como

arrendatario, y que este pacto de renta se terminó por voluntad de los arrendadores, al haber tomado la decisión de vender el bien raíz arrendado y, para ello, primeramente respetaron el derecho del tanto de su arrendatario, *****, al comunicársele, mediante fedatario público, que dispone de quince días, contados a partir de la notificación, para comprar el bien inmueble dado en arrendamiento, por la cantidad, de contado, de ***** (*****) y, al no hacer efectivo ese derecho, le notificaron, nuevamente con la intervención de notario público, que el contrato de arrendamiento había terminado y que disponía del término de dos meses para desocupar y entregar el bien raíz arrendado. Este modo de terminación del pacto de renta se encuentra previsto en los artículos 1764 y 1807 del Código Civil del Estado.-----

--- No es óbice para arribar a esta conclusión, las valoraciones del documento público, consistente en las copias certificadas del expediente *****, relativo a los Medios Preparatorios a Juicio de Desahucio, promovidos por *****, ante el Juzgado Primero de Primera Instancia en Materia Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado, a las que se les concedió validez demostrativa, de conformidad con los preceptos 325, 330 y 397 del código procesal civil de la Entidad (**f. 147 reverso del expediente principal**), al resultar aplicables, y de la prueba confesional a cargo de ***** , a la que se le otorgó valor probatorio, de acuerdo con los artículos 393 y 394 del Código de Procedimientos Civiles del Estado (**f. 148 del cuaderno principal**), toda vez que la eficacia demostrativa de las confesiones fictas obtenidas en estas probanzas, sólo alcanza para tener por demostrado que el hoy demandado

admite que está poseyendo el bien inmueble ubicado en

 *****; que el catorce de
 noviembre de dos mil dieciocho se le requirió la desocupación del
 referido bien raíz; que ***** le
 avisaron su derecho del tanto, para que lo ejerciera, según su
 interés, en virtud de haberse puesto a la venta el bien inmueble que
 está ocupando; que ***** es el actual propietario del bien
 raíz en disputa; y, que se ha negado a firmar contrato de
 arrendamiento con el actor de este juicio; en virtud de que los hechos
 relativos a la calidad de arrendatario del hoy demandado y su
 negativa en el pago de rentas desde el mes de julio de dos mil
 diecinueve, se encuentran desvirtuados con las actas notariales
 analizadas, ya que el contrato de arrendamiento existente en el bien
 inmueble controvertido en este juicio terminó con la notificación
 notarial de trece y catorce de noviembre de dos mil dieciocho, al
 otorgársele al arrendatario el plazo de dos meses para desocupar y
 entregar el bien arrendado, y con la propia confesión ficta obtenida
 en el desahogo de la prueba confesional a cargo de ***** ,
 de conformidad con el precepto 318 del código procesal civil de la
 Entidad, ya que las afirmaciones contenidas en el pliego de
 posiciones prueban en contra del que las formula, por lo que el hoy
 apelante acepta que su contraparte se ha negado a firmar contrato
 de arrendamiento con él, es decir, que no se ha formalizado pacto de
 renta entre los ahora contendientes, de acuerdo con el artículo 1719
 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo que reforza la
 hipótesis de que no hay un contrato de arrendamiento celebrado
 entre las partes del juicio.-----

--- Cabe mencionar, en cuanto al alcance probatorio de una confesión ficta para demostrar la existencia de un contrato de arrendamiento, que al considerarse que, tanto la naturaleza de los contratos de arrendamiento inmobiliario, en los que la fijación precisa e indubitada de los elementos esenciales del contrato y de los derechos y obligaciones que de ellos emanan, como la relevancia social de los diferendos que pueden suscitarse en relación con los mismos, aconsejan que las conclusiones sobre su existencia o inexistencia emanen de elementos adicionales al simple hecho de que una de las partes no comparezca a juicio a absolver posiciones sin causa justificada; y, que la necesidad de otorgar por escrito los contratos de arrendamiento, contenida en el artículo 1719 del Código Civil del Estado, refleja la voluntad de que en el contexto de nuestro sistema jurídico las decisiones, tanto de los particulares como de los poderes públicos en relación con los mismos, se adopten sobre una base empírica razonablemente sólida; debe concluirse que la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas, sin causa justificada acreditada, y los hechos ocurridos, es demasiado débil para equipararlo a un elemento plenamente probatorio de la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario que, en principio, debe constar por escrito por disposición de ley -aunque ello no impida que dicha existencia pueda acreditarse por otros medios cuando la formalización escrita no existe, puesto que dicha formalización constituye un mero requisito ad probationem, no ad solemnitatem, y no existe ninguna disposición jurídica que establezca una restricción en tal sentido-; por ello, es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas

respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio, al estimarse que la confesión ficta por no comparecencia a absolver posiciones, en definitiva, no puede por sí misma crear en el juzgador la convicción necesaria para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario, aun cuando no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas; por lo tanto, para que este medio de prueba pueda tener eficacia probatoria al efecto señalado, es necesario que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios de prueba que, analizados, en su conjunto y de conformidad con las reglas de la lógica y de la experiencia, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas, aunque en la especie, es evidente, la falta de demostración de ese elemento de la acción ejercida.-----

--- Así también, no son útiles las documentales privadas, relativas a los recibos de renta exhibidos por la parte actora, toda vez que aun cuando merecieron validez demostrativa, de conformidad con los preceptos 329, 330 y 398 del código procesal civil de la Entidad, es evidente que los recibos fueron elaborados como consecuencia del llamado contrato de promesa de compraventa, de tres de julio de dos mil diecinueve, celebrado entre ***** y ***** ***** , en particular de la cláusula sexta de dicho acuerdo de voluntades, que se lee: “...SEXTA.- *EL PROMITENTE VENDEDOR hace entrega a EL PROMITENTE COMPRADOR, de la posesión Virtual y Jurídica del inmueble objeto de esta operación y así mismo EL PROMITENTE COMPRADOR es quien se hará cargo del inquilino que, actualmente, habita el inmueble y de todo lo concerniente...*”, al interpretarse, erróneamente, que el ocupante del bien raíz vendido

era inquilino y, por ende, debía pagar la renta correspondiente, ya que, el llamado promitente vendedor, es decir, el mismo ***** , desde hace más de siete meses antes de la celebración del llamado contrato de promesa de compraventa, había dado por terminado el contrato de arrendamiento, por lo que de acuerdo con los artículos 1322, párrafo segundo, y 1324 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debe prevalecer la real intención del promitente vendedor, cuya manifestación en la cláusula transcrita, para que produzca efecto, debe interpretarse en el sentido de informar al promitente comprador que la posesión material del bien inmueble enajenado la tiene quien fuera su inquilino y, por ende, a él le corresponderá resolver esa situación, sin que ello implique la tramitación de un juicio de desahucio o de terminación de contrato de arrendamiento, puesto que resulta incongruente que el nuevo propietario, de conformidad con los preceptos 1582 y 1583 del Código Civil de la Entidad, continúe con una relación contractual inexistente, debido a que el efecto de la notificación de la terminación del contrato de arrendamiento a ***** ***** ***** fue el de comunicarle el lapso para la desocupación y entrega del bien arrendado.-----

--- Sirve de apoyo a este criterio, en lo conducente, las siguientes tesis:

Tesis: 1a./J. 62/2005; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Época: Novena Época; Instancia: Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Febrero de 2006, página 125; Materia(s): Civil; Registro digital: 175999. "CONFESIÓN FICTA POR NO COMPARECER SIN JUSTIFICACIÓN A ABSOLVER POSICIONES. ES INSUFICIENTE POR SÍ MISMA PARA

TENER POR ACREDITADA LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Tanto la naturaleza de los contratos de arrendamiento inmobiliario, en los que la fijación precisa e indubitada de los elementos esenciales del contrato y de los derechos y obligaciones que de ellos emanan, como la relevancia social de los diferendos que pueden suscitarse en relación con los mismos, aconsejan que las conclusiones sobre su existencia o inexistencia emanen de elementos adicionales al simple hecho de que una de las partes no comparezca a juicio a absolver posiciones sin causa justificada. La necesidad de otorgar por escrito los contratos de arrendamiento, contenida en el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, refleja la voluntad de que en el contexto de nuestro sistema jurídico las decisiones tanto de los particulares como de los poderes públicos en relación con los mismos se adopten sobre una base empírica razonablemente sólida. Sin embargo, la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos, es demasiado débil para equipararlo a un elemento plenamente probatorio de la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario que en principio debe constar por escrito por disposición de ley -aunque ello no impida, como destacan los Tribunales Colegiados en pugna, que dicha existencia pueda acreditarse por otros medios cuando la formalización escrita no existe, puesto que dicha formalización constituye un mero requisito ad probationem, no ad solemnitatem, y no existe ninguna disposición jurídica que establezca una restricción en tal sentido-. Por ello es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio. La confesión ficta por no comparecencia a absolver posiciones, en definitiva, no puede por sí misma crear en el juzgador la convicción necesaria para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario, aun cuando no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas. Para que este medio de prueba pueda tener eficacia probatoria al efecto señalado, es necesario que se encuentre apoyada o administrada con otros medios de prueba que, analizados en su conjunto y de conformidad con las reglas de la lógica y de la experiencia, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas,”; y,

Tesis: ; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Época: Sexta Época; Instancia: Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen CII, Cuarta Parte, página 64; Materia(s): Civil; Registro digital: 269946. “ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN DE TERMINACION

DEL CONTRATO. La notificación al arrendamiento de ser voluntad del arrendador dar por concluido un arrendamiento por el tiempo indefinido, no tiene el efecto de crear la relación jurídica propia del contrato por tiempo determinado, por que el plazo de dos meses a que alude el artículo 2478 del Código Civil del Distrito Federal, no es término de duración del contrato de arrendamiento, ni prórroga del mismo, sino lapso máximo para la desocupación y entrega del inmueble arrendado.”

--- En ese contexto, queda claro que los derechos personales derivados del contrato de arrendamiento celebrado entre ***** , por una parte, y ***** ***** , por otra, han quedado extinguidos.-----

--- De esta forma, se responde al hoy apelante que si bien es cierto que de acuerdo con el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la existencia del contrato de arrendamiento, cuando no sea necesaria su forma escrita, puede justificarse por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio; también es verdad, por una parte, que de conformidad con el artículo 1719 del Código Civil del Estado, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, y por otra, que los medios preparatorios a juicio, tramitados por ***** ***** ***** , no demuestran la existencia de un pacto de renta celebrado entre los ahora contendientes, ni siquiera los términos del contrato de arrendamiento realizado entre ***** , como arrendadores, y ***** ***** ***** , como arrendatario, ya que existen otras probanzas que desvirtúan la confesión ficta obtenida.-----

--- Además, que la confesión ficta obtenida del desahogo de la prueba confesional a cargo de ***** ***** ***** , en este juicio, no es bastante, por sí sola, ni adminiculada con otros medios de convicción, para acreditar un contrato de arrendamiento entre las

partes de este contencioso, porque, además de que el actor admite que no se ha firmado por negativa del demandado, cuando el pacto debe otorgarse por escrito, la confesión aparece desvirtuada por el alcance probatorio de otras probanzas, como las actas notariales del licenciado ***** , con las que se acredita la terminación del contrato de arrendamiento que el hoy demandado celebró con ***** , y tal evento ocurrió más de siete meses antes a que se celebrara el contrato de promesa de compraventa entre ***** y el ahora recurrente, es decir, el pacto de renta terminó cuando ***** ***** ***** no era el propietario del bien inmueble en disputa, por lo que no puede razonarse que el hoy inconforme continuara una relación contractual que ya no existía.-----

--- No se desconoce el derecho de ***** ***** ***** sobre el bien raíz ubicado en

***** , ni el hecho de que ***** ***** ***** tiene la posesión material de este bien; sin embargo, se considera que la intención de desocupación del bien raíz en disputa de la parte actora debe lograrse en el ejercicio de diversa acción en que se estudien los derechos de propiedad y posesión del bien inmueble en conflicto.-----

--- En consecuencia, al advertirse que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, de acuerdo con el artículo 1719 del Código Civil del Estado; que del examen del material probatorio existente en autos se demuestra que el contrato de arrendamiento verbal que motivó la posesión material de ***** ***** ***** sobre el bien raíz en disputa, se terminó, desde tiempo antes de que fuera

vendido a ***** ***** ***** , por lo que no hubo sustitución en la figura del arrendador; y, la adminiculación de las pruebas existentes en autos no permite la demostración de un contrato de arrendamiento entre los ahora contendientes, ni de los términos en que se arrendó el bien inmueble en conflicto por los anteriores dueños; debe concluirse que la decisión de improcedencia del juicio es acertada.----

--- De esta forma, los agravios referentes a la óptica equivocada de que la adminiculación de las probanzas existentes en autos acreditan el elemento de existencia de contrato de arrendamiento, por los razonamientos expresados en este fallo, devienen **infundados**; mientras que, los motivos de disenso que no combaten las consideraciones empleadas por el juzgador de primera instancia, al referirse a ideas jurídicas generales en el tema del juicio de desahucio y el contrato de arrendamiento, resultan **inoperantes por insuficientes**.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden y con apoyo en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se **confirma** la sentencia apelada.-----

--- En atención de que se actualiza la hipótesis establecida en el precepto 139 del código procesal civil de la Entidad, toda vez que el recurso de apelación interpuesto fue infructuoso para revocar o modificar la sentencia de primera instancia, en la que resultó perdidoso el ahora recurrente, se condena a éste al pago de costas en ambas instancias.-----

--- Por lo expuesto y fundado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.** Son infundados, en una parte, e inoperantes, en otra, los conceptos de apelación expresados por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva, de veintinueve de marzo de dos mil

veintiuno, dictada en el expediente ***** , correspondiente al Juicio Especial de Desahucio, promovido por ***** ***** , en contra de ***** ***** , ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia en Materia Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado, con residencia en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas.-----

--- **SEGUNDO.** Se confirma la sentencia apelada.-----

--- **TERCERO.** Se condena a la parte apelante al pago de costas en ambas instancias.-----

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

--- Así lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez, Jesús Miguel Gracia Riestra y Omeheira López Reyna, siendo Presidente el primero y ponente la tercera de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado Presidente.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.
Magistrado.

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada ponente.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en lista de acuerdos. CONSTE.
L'AASM/L'JMGR/L'OLR/L'SAED/L'JUAS

El licenciado Juan Ulises Argüello Sosa, Secretario Proyectista adscrito a la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número ciento treinta y nueve (139), dictada el viernes, 2 de julio de 2021, por los Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez, Jesús Miguel Gracia Riestra y Omeheira López Reyna, constante de veinticuatro (24) páginas, doce (12) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3, fracciones XVIII, XXII y XXXVI; 102, 110, fracción III, 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios y sus demás datos generales y seguir el listado de datos suprimidos), información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en la Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.