



**--- RESOLUCIÓN: 345 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO).-----**

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a dos de diciembre de dos mil veintiuno.-----

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 371/2021**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia del quince de julio de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en el expediente 085/2021, relativo al Juicio de Desahucio, promovido por \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada con cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

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

--- **PRIMERO:** La sentencia recurrida concluyó bajo los puntos resolutiveos que a la letra dicen:-----

*“--- PRIMERO.- La actora probó los hechos constitutivos de su acción, y el demandado no justificó sus excepciones, ni desocupó el inmueble arrendado dentro del término legal concedido para ello.-----*

*--- SEGUNDO.- Se declara PROCEDENTE el presente Juicio de Desahucio promovido por el \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*.------*

*---TERCERO.- Se condena al demandado el C. \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega física y material del local comercial dado en arrendamiento ubicado en: \*\*\*\*\**

*\*\*\*\*\*; Lo cual deberá de hacer dentro del termino de (05) Cinco días, contados a partir de que cause Ejecutoria la presente Sentencia, o pueda ejecutarse conforme a la ley, con el apercibimiento que en caso de incumplimiento a lo aquí sentenciado, se decretará a su perjuicio el lanzamiento a su costa, con rompimiento de cerraduras y el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario, en los términos de lo establecido en el Artículo 550 del Código Adjetivo del Estado, así como al pago de la cantidad de la cantidad de \$16,800.00 (DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por*

*concepto de rentas vencidas correspondientes a seis meses de los cuales exhibe los recibos correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2020 y enero y febrero del 2021, a razón de \$2,800.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), cada una más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del local comercial dado en arrendamiento, lo cual será liquidable en ejecución de sentencia.-----*

*--- CUARTO.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, se condena al demandado al pago de los gastos y costas erogados en el presente juicio, toda vez que el resultado del presente juicio le fue adverso, cuyo monto se establecerá en liquidación de sentencia.-----*

*--- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.[...].”*

**---** **SEGUNDO:** Notificada a las partes la sentencia cuyos puntos resolutive han quedado transcritos, inconforme el demandado interpuso recurso de apelación en su contra, el que le fue admitido en efecto devolutivo, mediante proveído del veinticinco de agosto de dos mil veintiuno; se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del veintitrés de noviembre del año en curso, fueron turnados a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante acuerdo del veinticuatro siguiente, en el cual, entre otras cosas, se tuvo al promovente del recurso expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la sentencia impugnada, quedando los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente:-----

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

**---** **PRIMERO:** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----



--- **SEGUNDO:** La parte apelante expresó sus conceptos de agravio por escrito enviado por medio del sistema electrónico, el veinte de agosto de dos mil veintiuno, visible a fojas de la diez a la trece del presente toca, los que consisten en lo que enseguida se transcribe:-----

**“A G R A V I O S :**

*PRIMERO:- La resolución que ahora se impugna claramente violenta en perjuicio de mi representado los extremos de los artículos 108, 112 fracciones III, IV y V del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, puesto que el Juez de los autos al momento de emitir el fallo sin lugar a dudas no toma en cuenta los extremos del artículos 108 de la Ley de la materia puesto que no existe una debida motivación y si bien es cierto que existe un fundamento este se encuentra inexactamente aplicado al caso concreto y esto es así ya que hasta basta observar que no hace una relación sucinta clara y contundente de las acciones y de las excepciones planteadas, esto se puede corroborar ya que en el análisis de la documental privada el Juez argumenta que es suficiente para acreditar la relación contractual existente entre las partes pero de la lectura integral del contrato se desprende claramente que este fue llenado en diversos tiempos y alterado de forma sustancial tan es así que la firma que aparece del arrendador no coincide con la firma de los recibos que se encuentran agregados en autos de lo que se deduce que no es requisito el que exista un perito para darnos cuenta de la trascendental diferencia entre las firmas aludidas, documento que fue objetado en su momento en cuanto al alcance y valor probatorio que pretende darle y donde se deduce que no fue analizado esto de forma detallada y sustancial para darle el valor esencial a la objeción que se hizo y al ser así es indudable que el Juez de Primer Grado violenta en mi perjuicio los extremos de los numerales en mención.*

*SEGUNDO:- Se violenta en perjuicio de mí representado los extremos de los artículos 108, 112 fracciones III, IV y V del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, en íntima relación al agravio anterior ya que como se puede observar en la contestación de demanda se realizaron diversas objeciones las cuales hago mías y solicito se tengan por reproducidos en este apartado como si se insertaren a la letra por cuestiones de economía procesal puesto que al igual que la objeción al contrato también fueron objetados los recibos supuestamente insolutos a la relación contractual y que indiscutiblemente el Juez de la causa no tan solo no tomó en cuenta si no que ni tan siquiera fueron mencionadas las*

*objeciones aludidas en la resolución que ahora se combate ya que suponiendo sin conceder que no fueren tomadas en cuenta por x circunstancia también es cierto que se deben de tomar en cuenta y analizar al momento de emitir la resolución que en derecho corresponda pero es el caso que el juez de primera instancia en ningún momento analizó las mismas, violentando con ello el principio de congruencia que toda resolución debe de contener y al ser así es indiscutible que se debe de declarar procedente el recurso de apelación que nos ocupa.*

*TERCERO:- Se violenta en perjuicio de mí representado los extremos de los artículos 108, 112 fracciones III, IV y V del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, ya que en el considerando Quinto el Juez de Primer Grado al momento de analizar las excepciones planteadas lo hace de manera superficial y de manera categórica ya que decide declarar que son improcedentes las excepciones planteadas por mi representado, sin embargo, al igual que el agravio anterior nos damos cuenta que el Juez de Primer Grado incurre en la misma situación aludida en el agravio que antecede, es decir, nos podemos dar cuenta que violenta no tan solo el principio de congruencia establecido en el artículo 113 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el estado, puesto que no analiza de forma fehaciente las excepciones, pero tampoco analiza las objeciones realizadas y descritas ampliamente en el escrito de contestación de demanda, situaciones que al no ser analizadas tal y como lo marca el artículo 112 fracción IV de la Ley de la materia ello acarrea como consecuencia una flagrante violación a las normas de orden público, pero además no tan solo violenta el principio de congruencia de toda sentencia sino que también violenta el principio de exhaustividad que va más allá del principio señalado en primer término, es decir se debe de hacer una relación exhaustiva de las excepciones planteadas y si tomamos en cuenta esta circunstancia es indudable que no analizo las objeciones que se hicieron a los documentos fundatorios de la acción en el escrito inicial de demanda y al ser así indudablemente que el Juez de Primera Instancia incurrió en serias irregularidades que a la postre violentan principios que toda sentencia debe reunir y las disposiciones normativas a que he hecho referencia, por lo que indudablemente debe de declararse la procedencia de la apelación que nos ocupa.”*

--- **TERCERO:** En el caso que se analiza, la controversia suscitada entre las partes versa sobre la acción de desahucio promovida por la actora

\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, misma que seguido por su



curso legal, resultó procedente y por ende, en el fallo aquí impugnado, la juez de primer grado condenó a dicho demandado a la desocupación y entrega del local comercial dado en arrendamiento, ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, así como al pago de \$16,800.00 m.n. (dieciséis mil ochocientos pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de rentas de los meses de septiembre a diciembre de dos mil veinte y enero a febrero de dos mil veintiuno a razón de \$2,800.00 m.n. (dos mil ochocientos pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado, de igual manera, por resultarle adverso el fallo, se le condenó al pago de costas de primer grado.-----

--- Para fallar en tal sentido, en los considerandos cuarto y quinto del fallo recurrido, la A quo determinó:-----

*“- - CUARTO.- El artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor dispone que: “... 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;... CON LA DEMANDA SE ACOMPAÑARA EL CONTRATO ESCRITO DE ARRENDAMIENTO, CUANDO ELLO FUERE NECESARIO PARA LA VALIDEZ DEL ACTO, CONFORME AL CÓDIGO CIVIL, Y LOS RECIBOS DE RENTA INSOLUTOS...”-----*

*--- Asimismo dispone el artículo 273 del Código de procedimientos Civiles en vigor que: “EL ACTOR DEBE PROBAR LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE SU ACCIÓN Y EL REO LOS DE SUS EXCEPCIONES...”-----*

*--- A ese respecto tenemos que en el presente caso con la DOCUMENTAL PRIVADA relativa al Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de septiembre del 2019, a la que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, toda vez que si bien es cierto que fue impugnado por la parte demandada, quién refiere en lo medular “...que dicho contrato no fue*

*firmado en los términos y condiciones que se establecen en el mismo y que jamás hizo relación alguna con la actora de este juicio, a quien no conoce y nunca ha visto y que dicho documento fue firmado en blanco y establece circunstancias que nunca acordó...”; También lo es, que dicha objeción deviene improcedente, ello en virtud de que el demandado no ofreció probanza alguna para acreditar sus manifestaciones, como era su obligación de conformidad con lo establecido en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor; Teniendo aplicación a lo anterior además la siguiente tesis jurisprudencial.-----*

*--- Registro digital: 188609.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Novena Época.- Materias(s): Común, Laboral.- Tesis: VI.2o.C. J/210.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Octubre de 2001, página 924.- Tipo: Jurisprudencia.- DOCUMENTOS PRIVADOS, TIENEN VALOR PROBATORIO SI LA PARTE A QUIEN SE ATRIBUYEN LOS OBJETA EN SU AUTENTICIDAD Y NO DEMUESTRA LA OBJECCIÓN.- Los documentos privados que se atribuyen a una de las partes conservan eficacia probatoria, aunque hayan sido objetados en su autenticidad, si la parte que hizo la objeción no rindió pruebas suficientes para acreditar la falsedad de ellos.” [...].-----*

*--- Probanza con la cual queda debidamente acreditada la relación contractual de arrendamiento entre los CC. \*\*\*\*\*  
como arrendador y \*\*\*\*\* como arrendatario, respecto al inmueble motivo del presente Juicio, el cual se encuentra ocupado por el hoy demandado, ubicado en:  
\*\*\*\*\**

*pactándose como renta mensual la cantidad de \$2,800.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), según lo establecido en la cláusula primera del Contrato de Arrendamiento y que el mismo se destinaría para uso exclusivo de LOCAL COMERCIAL, como se pactó en la cláusula quinta de dicho contrato; Elementos que son suficientes para acreditar la pretensión y de los cuales se deduce la verdad buscada, además con los RECIBOS DE RENTA exhibidos de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2020 y enero y febrero del 2021, a los cuales se les otorga valor probatorio de conformidad con los artículos 392 y 398 del Código Procesal Civil en Vigor, ha quedado acreditado el impago de las pensiones rentísticas reclamadas, circunstancia ésta suficiente para tener por acreditada la pretensión, correspondientes a (06) seis meses de renta vencidos, aunado a que el demandado, no acreditó el pago de las pensiones reclamadas, con probanza fehaciente alguna, de lo que se colige la debida acreditación de*



*lo reclamado por el actor.- En ese orden de ideas, y no apareciendo de autos que la hoy demandada haya desocupado el local dado en arrendamiento, como tampoco justificó que se haya puesto al corriente en el pago de las rentas dentro del término legal concedido para ello y tomando en consideración que la finalidad del juicio de desahucio es la exigencia de la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta y que con la demanda se acompañaran el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil y los recibos de renta insolutos, lo cual se encuentra debidamente acreditado en autos.- Elementos que son suficientes para acreditar la pretensión de la actora y de los cuales se deduce la verdad buscada.-----*

*--- QUINTO.- En esa razón por cuanto hace a las excepciones de Falta de Acción y de Derecho interpuestas por el demandado que hace consistir en: FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- Que hace consistir en el hecho de que al no existir relación contractual entre la actora de este juicio y el demandado es indudable que debe declararse la improcedencia de las acciones que pretende hacer valer en su contra, puesto que al no existir circunstancias de tiempo, modo, forma y lugar en que supuestamente se firmó el contrato de arrendamiento entre la actora y el demandado, ello acarrea como consecuencia la falta de acción y derecho para demandarlo, aunado al hecho de que es indudable que existe una incongruencia entre la firma del documento fundatorio de la acción, los recibos de arrendamiento que se adjuntan al mismo y la demanda, donde claramente se visualiza que la firma que aparece en tales documentos es totalmente diferente y obviamente no fue signada por la misma persona, lo que quiere decir que el contrato fue manipulado por terceras persona o por alguna persona que no es precisamente la actora del juicio.-----*

*--- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- Que hace consistir en todas y cada una de las afirmaciones y razonamientos realizados en la contestación de demanda, abarcando todos y cada uno de los hechos y circunstancias que obran en el mismo.-----*

*--- Excepciones que analizadas en su conjunto, se declaran improcedentes, toda vez que el demandado no ofreció probanza fehaciente alguna para acreditar sus manifestaciones, como era su obligación de conformidad con lo establecido en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.- En tal virtud quién esto Juzga considera que el presente juicio de desahucio es procedente; En consecuencia ha lugar a condenar al demandado el C. \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega física y material del local*

comercial dado en arrendamiento ubicado en:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*; Lo cual deberá de hacer dentro del termino de (05) Cinco días, contados a partir de que cause Ejecutoria la presente Sentencia, o pueda ejecutarse conforme a la ley, con el apercibimiento que en caso de incumplimiento a lo aquí sentenciado, se decretará a su perjuicio el lanzamiento a su costa, con rompimiento de cerraduras y el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario, en los términos de lo establecido en el Artículo 550 del Código Adjetivo del Estado, así como al pago de la cantidad de la cantidad de \$16,800.00 (DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas correspondientes a seis meses de los cuales exhibe los recibos correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2020 y enero y febrero del 2021, a razón de \$2,800.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), cada una más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del local comercial dado en arrendamiento, lo cual será liquidable en ejecución de sentencia.-Asimismo conforme a lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, se condena a la demandada al pago de los gastos y costas erogados en el presente juicio, toda vez que el resultado del presente juicio le fue adverso, cuyo monto se establecerá en liquidación de sentencia.”

--- En desacuerdo con la forma en la cual la juez de primer grado falló el asunto sometido a su consideración, el demandado apelante expresa los motivos de agravio que han quedado transcritos previamente y a cuyo estudio se procede enseguida: -----

--- En sus **agravios primero y segundo**, los que se analizan de manera conjunta por la relación que guardan entre sí, la parte apelante aduce que la sentencia impugnada transgrede en su perjuicio lo dispuesto por los artículos 108, 112 fracciones III, IV y V del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, toda vez que en su dictado no existe una debida motivación y el fundamento que contiene está inexactamente aplicado al caso que nos ocupa, puesto que la juez natural no hace una relación sucinta, clara y contundente de las acciones y de las excepciones opuestas, lo que se corrobora, dice, porque en el análisis de la documental



privada base de la acción (contrato de arrendamiento) la juez argumentó que la misma es suficiente para acreditar la relación contractual existente entre las partes, pero, alega el disconforme, de la lectura íntegra del contrato se advierte claramente que el mismo fue llenado en diversos tiempos y alterado de forma sustancial, tanto que la firma que aparece como del arrendador no coincide con la firma de los recibos que se encuentran agregados en autos, de lo que se deduce que no es requisito que exista un perito para darse cuenta de la trascendental diferencia entre las firmas de que se trata, documento que fue oportunamente objetado en cuanto al alcance y valor probatorio que pretenderle darle la actora, pero la A quo no analizó la objeción de forma detallada y sustancial; que en su contestación de demanda además de objetar el citado contrato de arrendamiento, también objetó los recibos de pago supuestamente insolutos que se anexaron al escrito inicial de demanda, y la juez de primer grado ni siquiera mencionó ni analizó la objeción correspondiente, lo cual contraviene el principio de congruencia que debe revestir toda resolución judicial.-----

--- Las manifestaciones de agravio de que se trata resultan fundadas en parte pero inoperantes por otra.-----

--- En efecto, conviene precisar que la objeción hecha al contrato basal, la analizó la A quo de la siguiente manera: "DOCUMENTAL PRIVADA relativa al Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de septiembre del 2019, a la que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, toda vez que si bien es cierto que fue impugnado por la parte demandada, quién refiere en lo medular "...que dicho contrato no fue firmado en los términos y condiciones que se establecen en el mismo y que jamás hizo relación alguna con la actora de este juicio, a quien no conoce y nunca ha visto y que dicho documento fue firmado en blanco y

establece circunstancias que nunca acordó...”; También lo es, que dicha objeción deviene improcedente, ello en virtud de que el demandado no ofreció probanza alguna para acreditar sus manifestaciones, como era su obligación de conformidad con lo establecido en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor; Teniendo aplicación a lo anterior además la siguiente tesis jurisprudencial. Registro digital: 188609.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Novena Época.- Materias(s): Común, Laboral.- Tesis: VI.2o.C. J/210.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Octubre de 2001, página 924.- Tipo: Jurisprudencia.- DOCUMENTOS PRIVADOS, TIENEN VALOR PROBATORIO SI LA PARTE A QUIEN SE ATRIBUYEN LOS OBJETA EN SU AUTENTICIDAD Y NO DEMUESTRA LA OBJECCIÓN.- Los documentos privados que se atribuyen a una de las partes conservan eficacia probatoria, aunque hayan sido objetados en su autenticidad, si la parte que hizo la objeción no rindió pruebas suficientes para acreditar la falsedad de ellos.”-----

--- Ahora bien, la objeción formulada por el demandado se realizó en los siguientes términos literales: “OBJECCIÓN DEL DOCUMENTO QUE SE PRESENTA COMO BASE DE LA ACCIÓN.- Se objeta en cuanto a su alcance y valor probatorio que pretende darle la actora al contrato de arrendamiento de fecha 1° de septiembre del año 2019, en virtud de que el mismo no fue firmado por el suscrito en los términos y condiciones que se establecen en el mismo, atendiendo al hecho de que como lo he venido manifestando el suscrito jamás realizó relación contractual alguna con la hoy actora de este juicio a quién no conozco y nunca he visto en mi vida por lo que atendiendo a esta circunstancia y al no existir relación contractual alguna entre la hoy actora y el suscrito es incuestionable que se deberá de declarar improcedente la acción que se ejercita en este juicio por los motivos ya expuestos, independientemente de lo anterior el hecho de que el documento fundatorio de la acción fue signado en blanco y estableciendo circunstancias que nunca acordé con la hoy demandada y esto lo combatiré con la prueba de Grafoscopía y Documentoscopía que ofreceré en la dilación probatoria correspondiente con lo que se acreditara que el documento en



*mención fue llenado en diferentes etapas y que inclusive según se aprecia es factible que no se haya firmado por la persona que comparece como actora en este juicio ya que no se requiere ni tan siquiera ser perito en la materia de Grafoscopia y Documentoscopia para darnos cuenta que la firma que aparece en el contrato de arrendamiento, así como en los recibos de arrendamiento que se adjuntan a la demanda es totalmente diferente a la firma que aparece en el escrito inicial de demanda, circunstancias que deberán de tomarse en cuenta y que desde este momento también objeto los recibos de arrendamiento por lo antes narrado, es decir, que las firmas que aparecen en los mismos y la firma que aparece en la demanda son totalmente diferentes de ahí la ilegalidad para comparecer en este juicio con documentos que no fueron signados por la persona que comparece como actora en este juicio.”<sup>1</sup>-----*

--- De las anteriores transcripciones se advierte que, como señala el promovente del recurso, la juez de primer grado no se ocupó de la parte de la objeción en donde se indicó que el contrato de arrendamiento base de la acción fue llenado en diferentes etapas y alterado, dado que es posible que no haya sido firmado por quien comparece como actora al presente juicio, y que incluso sin ser perito se advierte que la firma que aparece en el contrato como del arrendador difiere de las que obran en los recibos de arrendamiento que también se adjuntaron a la demandada y de la asentada en el escrito inicial de demanda.-----

--- No obstante lo anterior, el agravio que se analiza, se torna inoperante, puesto que aún cuando la A quo haya incurrido en la alegada omisión, lo cierto es que la parte de la objeción de que se trata, es improcedente. Es así, toda vez que el ahora recurrente al producir su contestación de demanda, se limitó a manifestar las causas en las que apoya su objeción, tal es el caso, de las relativas a que el contrato se firmó en blanco, que la actora no firmó el contrato ni los recibos de arrendamiento dado que, dice,

<sup>1</sup> Como se corrobora del escrito de contestación de demanda, específicamente a foja 26 del expediente.

las firmas que aparecen en los citados documentos difieren entre sí y también respecto de la contenida en el escrito inicial de demanda; empero, tal aseveración no constituye una causa suficiente de objeción que demerite el alcance de los citados medios de prueba (contrato de arrendamiento y recibos), ya que para tal efecto resulta indispensable que existan además de las causas en que se sustenta la objeción, la aportación de las pruebas idóneas para tal fin, como podrían ser las periciales grafoscópicas, grafológicas y/o caligráficas, elementos que no se ofrecieron en el curso del juicio para acreditar las causas de la objeción.-----

--- Es así, puesto que cuando una de las partes en la contienda natural objeta la autenticidad de una firma que fue puesta en un documento privado que se ofreció como prueba, como acontece en la especie, en atención a que el que afirma tiene que probar, corresponde a la parte objetante la carga de la prueba para demostrar la falsedad con elementos probatorios idóneos y así acreditar las circunstancias o hechos en que funde su objeción, que no es otra cosa que la manifestación relativa a que tal firma no corresponde a la actora, sin que en modo alguno se considere que dicha determinación le obligare a probar un hecho negativo, pues la multicitada impugnación descansa precisamente en la afirmación de un hecho positivo, como lo es el relativo a que la firma fue estampada por una persona diversa a la que aparece como suscriptora del documento.-----

--- Ilustrativo de lo anterior, resulta el criterio que se identifica con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 178743, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 4/2005, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Abril de 2005, página 266, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto siguientes: -----



“DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE LAS PARTES. LA CARGA PROBATORIA DE LA OBJECCIÓN DE FIRMA CORRESPONDE A QUIEN LA PLANTEA (LEGISLACIONES DE CHIAPAS Y PUEBLA, ESTA ÚLTIMA ANTES DE LA REFORMA PUBLICADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1998). En términos de lo dispuesto por los artículos 324 del Código de Procedimientos Civiles de Chiapas y 330 del Código de Procedimientos Civiles de Puebla, los documentos privados provenientes de las partes deben ser reconocidos expresa o tácitamente para que adquieran el valor probatorio que las propias legislaciones les otorgan. Ahora bien, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido el criterio reiterado de que no basta decir que se objeta un documento privado para que éste carezca de valor probatorio, sino que es necesario probar las causas o motivos en que se funde la objeción. Debido a que en las legislaciones adjetivas en cuestión no se establece ninguna regla específica sobre la carga probatoria en la hipótesis apuntada, para saber a quién corresponde dicha carga de la prueba sobre la objeción formulada, deben atenderse los hechos en que se funde la misma, aplicándose las reglas genéricas establecidas en los artículos 289 del Código de Procedimientos Civiles de Chiapas y 263 del Código de Procedimientos Civiles de Puebla, en cuanto a que a cada parte corresponde probar los hechos de sus pretensiones. Por tanto, si la objeción de un documento privado proveniente de los interesados base de sus pretensiones se funda en la circunstancia de no haber suscrito el documento el objetante, a él corresponde la carga de la prueba. Dicho de otra forma, quien invoca una situación jurídica está obligado a probar los hechos fundatorios en que aquélla descansa; por lo contrario, quien sólo quiere que las cosas se mantengan en el estado que existen en el momento en que se inicia el juicio, no tiene la carga de la prueba, pues desde el punto de vista racional y de la lógica es evidente que quien pretende innovar y cambiar una situación actual, debe soportar la carga de la prueba.”

--- Sin que incida en lo así determinado, lo que se alega en vía de agravio en cuanto a que no es necesario ser perito para advertir la discrepancia de las firmas que obran tanto en el contrato de arrendamiento, como en los recibos de pago y en el escrito inicial de demanda, mismas que se atribuyen a la actora (arrendadora), dado que la falsificación de la firma es un punto que sólo puede ser determinado por una persona con conocimientos especiales en la materia, es decir, por un perito

especializado en la materia, incluso en los casos en que exista diferencia notoria entre las firmas cuestionadas, porque tal circunstancia, por sí sola, no revela lo apócrifo de una de ellas, sino únicamente la diferencia entre ambas.-----

--- En efecto, resulta inexacto que una simple comparación entre la firma que como de una persona aparece en un documento, y las que obran en otros, pueda llevar a concluir que el documento impugnado no fue suscrito por esa persona; ya que aún en la hipótesis de que se aprecien diferencias a simple vista, la falsedad de la suscripción no cabría desprenderla de esa sola circunstancia, si se considera que es notorio que las personas, ya sea involuntariamente o con intención, pueden variar o incluso disimular su firma, en forma tal que aparente ser diferente a otras, a pesar de provenir de su misma mano, razón por la que en principio es a través de la prueba pericial que debe justificarse la falsedad, a fin de que técnicamente se descarte la posibilidad de una variación de esa clase.-----

--- Lo anterior se sustenta en el criterio que se identifica con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 2001113, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.8o.C.2 C (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro X, Julio de 2012, Tomo 3, página 1865, Tipo: Aislada, de rubro y texto siguientes: -----

“FIRMA, FALSEDAD DE LA. NO PUEDE ESTABLECERSE MEDIANTE UNA SIMPLE COMPARACIÓN. Es inexacto que una simple comparación entre la firma que como de una persona aparece en un documento, y las que obran en otros, pueda llevar a concluir que el documento impugnado no fue suscrito por esa persona. En efecto, aún en la hipótesis de que se aprecien diferencias a simple vista, la falsedad de la suscripción no cabría desprenderla de esa sola circunstancia, si se considera que es notorio que las personas, ya sea involuntariamente o con intención, pueden variar



o incluso disimular su firma, en forma tal que aparente ser diferente a otras, a pesar de provenir de su misma mano, razón por la que en principio es a través de la prueba pericial que debe justificarse la falsedad, a fin de que técnicamente se descarte la posibilidad de una variación de esa clase.”

--- Asimismo en apoyo de lo anterior, se cita el criterio que se identifica con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 2022817, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.11o.C.136 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 84, Marzo de 2021, Tomo IV, página 2985, Tipo: Aislada, de rubro y texto siguientes: -----

“OBJECCIÓN DE FALSEDAD DE FIRMAS. LA PRUEBA IDÓNEA PARA RESOLVER ESA CUESTIÓN ES LA PERICIAL EN GRAFOSCOPIA Y CALIGRAFÍA, POR LO QUE LA AUTORIDAD JUDICIAL NO PUEDE BASAR SU DECISIÓN EN EL SIMPLE COTEJO QUE REALICE (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). Conforme a lo previsto en los artículos 345 y 386 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, la falsedad o autenticidad de firmas es una cuestión que no debe resolverse por el simple cotejo que personalmente pueda hacer la autoridad judicial, sino mediante la prueba pericial desahogada con ese propósito, pues ese cotejo requiere de elementos científicos o técnicos que no pueden ser reemplazados con una confrontación a simple vista por el juzgador, en virtud de que aun cuando, en apariencia, fuera notoria la discrepancia entre las firmas que se cuestionan y aquellas que se designan como indubitadas, existe la posibilidad de que todas correspondan a la misma persona; esto es, que hayan sido estampadas, aunque con disimulo, del puño y letra de un solo individuo. De modo que cuando se impugna la falsedad de una firma, por mandato expreso de la ley procesal aplicable, se requieren de elementos científicos o técnicos propios de una prueba pericial en grafoscopia y caligrafía.”

--- En su **agravio tercero**, el disconforme alega violación en su perjuicio de lo previsto por los artículos 108, 112 fracciones III, IV y V del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, y al efecto refiere que las excepciones que opuso, fueron analizadas de manera muy superficial,

determinando la juez de forma categórica su improcedencia, pero sin estudiarlas de forma fehaciente, lo cual contraviene tanto el principio de congruencia como el de exhaustividad que deben observarse en el dictado de todas las resoluciones judiciales, ya que debe hacerse una relación exhaustiva de todas las excepciones formuladas.-----

--- Es infundado en parte e inoperante por otra el agravio así sintetizado para su estudio.-----

--- Es así, dado que de acuerdo a la lectura del escrito de contestación de demanda se advierte que el demandado, aquí apelante, opuso las excepciones que denominó: “*FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LA ACTORA \*\*\*\*\**”, “*FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA*” y “*FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO*”; y contra lo que afirma, las excepciones de mérito si fueron analizadas en la sentencia impugnada, lo cual realizó la juez de primer grado, al tenor de las siguientes argumentos:

“- - - TERCERO.- Previo al estudio de los elementos de la acción, esta juzgadora procede a iniciar con el análisis, de la LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES, ya que en caso de que alguna de las partes no estuviera legitimada, esta autoridad estaría impedida para analizar la acción correspondiente, pues la legitimación en la causa constituye una condición de la acción, aunado a que el demandado *\*\*\*\*\**, al dar contestación a la demanda opuso la excepción de FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LA ACTORA haciendo valer dicha excepción de manera medular en lo siguiente: “...que no realizó relación contractual con la hoy actora de este juicio ya que como lo precisó con anterioridad firmó un contrato de arrendamiento en blanco y los tratos los hizo con el señor *\*\*\*\*\** quién le dijo que él sería el arrendador y que es precisamente a quién le cubre las rentas en forma directa y que a la persona que comparece a juicio ni siquiera la conoce y jamás a cruzado palabra alguna de forma personal, ni telefónica ni de ninguna forma, por lo que al ser así no existe facultades ni legitimación para que se le demande...”; Excepción que analizada conforme a derecho, se declara improcedente, toda vez que la LEGITIMACIÓN ACTIVA de la parte actora para accionar el órgano jurisdiccional, se acredita con la DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el Contrato de Arrendamiento de fecha 01 de



septiembre del 2019, a la que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 325, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado, con la cual se acredita la relación contractual entre la C. \*\*\*\*\* como arrendadora y el C. \*\*\*\*\* , como arrendatario, sin que el excepcionante haya ofrecido probanza alguna para acreditar sus manifestaciones, por tanto dicho contrato surte todos sus efectos entre los contratantes y en consecuencia la actora \*\*\*\*\* cuenta con legitimación activa "ad causam" para ejercitar la presente acción.-----

--- Por lo que respecta a la excepción de FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA que hace valer la parte demandada, manifestando en lo medular: "...Que no existen facultades para que se le demande por los motivos expuestos en la excepción que antecede y atendiendo al hecho muy especial de que él nunca realizó relación contractual alguna con la actora del juicio que nos ocupa..."- Se declara improcedente; Tomando en consideración que de conformidad con el artículo 50 de conformidad del Código de procedimientos civiles vigente en el Estado "Habrán legitimación de parte cuando la acción, se ejercite por la persona a quién la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quién deba ser ejercitada..."; Y en el presente caso, como ya se dijo la actora cuenta con legitimación "ad causam" para ejercitar la presente acción en su calidad de arrendadora dentro del contrato de arrendamiento base de la acción y por tanto el demandado en su calidad de arrendatario, también se está legitimado pasivamente."

[...]

--- QUINTO.- En esa razón por cuanto hace a las excepciones de Falta de Acción de Derecho interpuestas por el demandado que hace consistir en: FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- Que hace consistir en el hecho de que al no existir relación contractual entre la actora de este juicio y el demandado es indudable que debe declararse la improcedencia de las acciones que pretende hacer valer en su contra, puesto que al no existir circunstancias de tiempo, modo, forma y lugar en que supuestamente se firmó el contrato de arrendamiento entre la actora y el demandado, ello acarrea como consecuencia la falta de acción y derecho para demandarlo, aunado al hecho de que es indudable que existe una incongruencia entre la firma del documento fundatorio de la acción, los recibos de arrendamiento que se adjuntan al mismo y la demanda, donde claramente se visualiza que la firma que aparece en tales documentos es totalmente diferente y obviamente no fue signada por la misma persona,

lo que quiere decir que el contrato fue manipulado por tercera persona o por alguna persona que no es precisamente la actora del juicio.-----

--- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- Que hace consistir en todas y cada una de las afirmaciones y razonamientos realizados en la contestación de demanda, abarcando todos y cada uno de los hechos y circunstancias que obran en el mismo.-----

--- Excepciones que analizadas en su conjunto, se declaran improcedentes, toda vez que el demandado no ofreció probanza fehaciente alguna para acreditar sus manifestaciones, como era su obligación de conformidad con lo establecido en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor para el Estado.”

--- Ahora bien, el disenso que se analiza también resulta inoperante en la medida de que, el recurrente no controvierte de manera alguna las consideraciones torales que tuvo la juez natural para declarar improcedentes sus excepciones; esto es, no precisa cuál fue el error o violación de derecho en las consideraciones expresadas por la A quo para desestimar sus excepciones; por ejemplo, cómo es que, en su opinión, contra lo que se resolvió en la sentencia, se justificó que la actora carece de legitimación en la causa, y de qué manera es que se actualiza su falta de legitimación pasiva; o bien, por qué en su concepto, no era necesario aportar prueba alguna para justificar los hechos en que descansan sus excepciones; por lo que, al no haberlo hecho así, las consideraciones que dieron lugar a la improcedencia de las excepciones deben quedar incólumes para todos los efectos legales a que haya lugar.-----

--- A manera de ilustrar lo expuesto se cita el criterio que se identifica con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 159947, Instancia: Primera Sala, Décima Época, Materias(s): Común, Tesis: 1a./J. 19/2012 (9a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2, página 731, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto siguientes: -----

“AGRAVIOS INOPERANTES. SON AQUELLOS QUE NO COMBATEN TODAS LAS CONSIDERACIONES CONTENIDAS EN LA SENTENCIA



RECURRIDA. Ha sido criterio reiterado de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, que los agravios son inoperantes cuando no se combaten todas y cada una de las consideraciones contenidas en la sentencia recurrida. Ahora bien, desde la anterior Tercera Sala, en su tesis jurisprudencial número 13/90, se sustentó el criterio de que cuando el tribunal de amparo no ciñe su estudio a los conceptos de violación esgrimidos en la demanda, sino que lo amplía en relación a los problemas debatidos, tal actuación no causa ningún agravio al quejoso, ni el juzgador de amparo incurre en irregularidad alguna, sino por el contrario, actúa debidamente al buscar una mejor y más profunda comprensión del problema a dilucidar y la solución más fundada y acertada a las pretensiones aducidas. Por tanto, resulta claro que el recurrente está obligado a impugnar todas y cada una de las consideraciones sustentadas por el tribunal de amparo aun cuando éstas no se ajusten estrictamente a los argumentos esgrimidos como conceptos de violación en el escrito de demanda de amparo.

--- Asimismo, se cita el criterio que se identifica bajo los datos: No. Registro: 210,334, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, 81, Septiembre de 1994, Tesis: V.2o. J/105, Página: 66, de rubro y texto siguientes: -----

“AGRAVIOS INSUFICIENTES. Cuando en los agravios aducidos por la recurrente no se precisan argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia, ni se atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustenta el sentido del fallo, se impone confirmarlo en sus términos por la insuficiencia de los propios agravios.”

--- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 926, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, deberá confirmarse la sentencia de quince de julio de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en el expediente 085/2021, relativo al Juicio de Desahucio, promovido por \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \_\_\_\_\_

--- Por último, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, al existir dos sentencias sustancialmente coincidentes en contra del demandado apelante, dado que en esta Segunda Instancia se ordena la confirmación de la de Primera que le resultó adversa, habrá de condenársele al pago de costas de ambas instancias.-----

--- Por lo expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 1º, 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 927, 932, 936, 939, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO:** Los conceptos de agravio expresados por el apelante principal en contra de la sentencia que constituye la materia del presente recurso de apelación, dictada el quince de julio de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Cuarto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en el expediente 085/2021, el primero y segundo, analizados en conjunto, resultaron fundados en parte e inoperantes por otra; y el tercero, infundado en un aspecto e inoperante en otro; en consecuencia.-----

--- **SEGUNDO:** Se confirma la sentencia recurrida a que alude el punto resolutivo anterior.-----

--- **TERCERO:** Se condena a la parte demandada apelante al pago de costas de 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 debidamente 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 **Omeheira López Reyna, Alejandro Alberto**



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

TOCA 00371/2021

21

**Salinas Martínez y Mauricio Guerra Martínez**, siendo Presidenta la primera y Ponente el tercero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. -----

Lic. Omeheira López Reyna  
Magistrada Presidente

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez  
Magistrado

Lic. Mauricio Guerra Martínez  
Magistrado Ponente

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez  
Secretaria de Acuerdos

--- En seguida se publica en lista de Acuerdos. CONSTE.  
L'OLR/L'AASM/L'MGM/L'SAED/L'LOC/oltm.

*La Licenciada LILIANA OLVERA CRUZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR DEL H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, hago Constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 345 (trescientos cuarenta y cinco) dictada el jueves, 2 de diciembre de 2021 por el esta Sala Colegiada, constante de 11 (once) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se*

*suprimieron: los nombres de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

Versión pública aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.