



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

--- RESOLUCIÓN: 360 (TRESCIENTOS SESENTA).-----

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

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 268/2021**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia del cuatro de marzo de dos mil veintiuno, dictada por el Juez de Primera Instancia Mixto del Décimo Cuarto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Valle Hermoso, Tamaulipas, en el expediente 062/2017, 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:-----

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

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

*“--- PRIMERO.- La parte actora ***** probó su acción Sumaria Civil sobre Desahucio en contra de *****.”*

--- SEGUNDO:- Se condena a la parte demandada a desocupar y entregar al actor, el bien inmueble arrendado, así como al pago de lo debido, dentro de un término de cinco días una vez que cause ejecutoria la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se llevará a cabo el lanzamiento en los términos del artículo 550 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

--- TERCERO.- No se hace especial condena en relación al pago de los gastos y costas dentro del presente juicio en base a los razonamiento expuestos en el último considerando de ésta resolución.-----

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

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CUMPLASE. [...].”

--- **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 ambos efectos, mediante proveído del siete de junio de dos mil veintiuno; se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del siete de septiembre 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 día ocho de septiembre 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 presentado el veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, visible a fojas de la nueve a la trece del presente toca, los que consisten en lo que a la letra se transcribe:-----

“ÚNICO AGRAVIO:

Lo causa la sentencia impugnada en la parte considerativa mediante el cual el juez deja de analizar todas las excepciones y defensas que opuse al contestar la demanda, así como el no valorar adecuadamente los medios de prueba que aporté al juicio, ni relacionar unos con otros, así como tampoco fundó ni motivó adecuadamente su sentencia.

En efecto, al contestar la demanda hice valer diversas excepciones y defensas, pero el juzgador no se pronunció en relación con todas ellas, pues sólo lo hizo respecto de la excepción que opuse relativa a la



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

personalidad de la actora para ejercitar la acción de desahucio que hizo valer, pero omitió hacer lo propio respecto de lo siguiente:

1.- Señalé al contestar la demanda, que tanto la parte actora como el suscrito demandado somos los legítimos propietarios del bien inmueble que la actora reclama mediante esta acción, pero que por cuestiones administrativas se configuró tanto el contrato de compraventa y el contrato de arrendamiento base de la acción, porque sólo de esta manera el suscrito demandado podría realizar los trámites correspondientes ante el CADER (SAGARPA) para el pago de los apoyos federales otorgados como Pro-Campo ahora Pro-agro Productivo y apoyos a la Comercialización.

2.- Hice valer la excepción en el sentido que el contrato de arrendamiento se hizo sólo para reunir las exigencias para los apoyos federales y ante la renuncia de la actora de acudir a efectuar los trámites administrativos correspondientes ante SAGARPA; pero el juez no se pronunció en relación con esta excepción, misma que efectivamente al estudiarse podrá darse cuenta que el acto de la compraventa y el de arrendamiento base de la acción sólo se simularon o confeccionaron para tramitar y recibir los apoyos federales.

*3.- También se señaló, que el bien inmueble que reclaman mediante esta acción pertenece a la sociedad conyugal entre la actora y el demandado y que dicho bien se dividirá en el incidente respectivo que se promueva en el juicio de divorcio tramitado ante el propio juzgado con el número de ******

En relación con esta excepción el juez tampoco se pronunció, pero lo más importante, que al analizarla debió el juzgador tomar lo mencionado como un hecho notorio, es decir, debió verificar en el propio tribunal la existencia del juicio de divorcio indicado y estudiarlo de manera oficiosa como lo establece el artículo 280 del Código de Procedimientos Civiles, ya que ese expediente se encuentra en el propio juzgado, y por tanto, con ello se demostraría que el bien inmueble materia de este juicio es propiedad de ambas partes y por tanto, deberá dividirse proporcionalmente, debiendo por tanto declarar improcedente la acción por esos motivos, inobservando con ello también lo que establece el artículo 303 fracciones I, IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

*No se pasa por alto que la actora trata de sorprender al Juzgador, lo anterior en virtud de lo manifestado en su escrito de demanda, al manifestar que el suscrito le adeuda catorce anualidades omitiendo de manera maliciosa de la celebración de dos contratos de arrendamiento que había celebrado con nuestro hijo*****; documentales que obran agregadas en autos, mintiendo con ello ante una autoridad Judicial, razón por la cual se le debe de dar vista al Ministerio Público*

adscrito al Juzgado, lo anterior sin conceder que el suscrito le adeude las anualidades que refiere en su escrito de demanda, así como también el contrato celebrado entre el suscrito y la actora motivo del presente juicio, se encuentra viciado como ya quedó de manifiesto en párrafos anteriores, además de que la Lic. ***** al momento de realizar la certificación del multicitado contrato de arrendamiento, en la certificación de dicho contrato refiere que es una copia de otra copia, es decir no es copia fiel y exacta sacada de su original.

Las anteriores excepciones se hicieron valer, pero el juzgador no se pronunció en relación con ninguna de ellas, por lo tanto, al analizarlas, podrá esa alzada darse cuenta que efectivamente, los contratos de compraventa y de arrendamiento se confeccionaron sólo para recibir los apoyos federales mencionados en mi contestación de demanda, por lo tanto, la acción de desahucio debió declararse improcedente por las razones que se expusieron al contestar la demanda.

Lo anterior aunado al hecho de que el testigo de nombre ***** dio certeza de mis excepciones y defensas, al declarar que LA ACTORA celebró con el demandado (el suscrito) contrato de arrendamiento simulado para poder cobrar los apoyos de procampo, ya que la actora no quería hacer fila para realizar los trámites correspondientes para los apoyos federales.

También el juzgador no le otorgó el valor probatorio que legalmente le corresponde a las documentales públicas que vía informe de autoridad se recibieron en juicio, tales como los contratos de arrendamiento de 19 de junio de 2014 y 22 de julio de 2015, que fueron celebrados dentro del matrimonio según se advierte del expediente ***** que no fue analizado por ese juzgado como hecho notorio, es decir, cómo los esposos cuando viven juntos celebran uno o varios contratos de arrendamiento como los señalados y el que es motivo de este juicio adquiriendo obligaciones de entregar una renta, y que esa renta pertenezca a ambos ***** con motivo de su matrimonio?, desde luego esto es ilógico y hace notar la confección de los contratos de arrendamiento sólo con el propósito de recibir los apoyos federales.

Además, con los hechos que opuse al contestar la demanda, por auto de 25 de abril de 2018, se dio legalmente vista a la parte actora del juicio, pero ésta nada dijo en relación con los hechos que en ella le imputé, por ello, la omisión de expresarse al respecto deberá tenerse como una confesión de su parte de que los hechos argumentados en mi contestación de demanda son ciertos, siendo éstos los que dan sustento a mis excepciones y defensas, esto conforme lo señala el artículo 258



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

del Código de Procedimientos Civiles (también aplicable a la actora), que señala que se tendrán por admitidos los hechos de la demanda sobre los cuales el demandado no suscitare explícita controversia, sin que se admita prueba en contrario.

*Lo anterior, además, que si la actora y el suscrito nos encontráramos ***** al momento de celebrarse el contrato de compraventa, dicho acto es nulo porque para que los ***** puedan contratar entre sí requieren de autorización judicial pero esto no fue así.*

*También esta autoridad, deberá analizar la presunción humana que como prueba se ofreció en este juicio, y sin que esta se hubiera aportado, que no tiene razón de ser el hecho de cómo pudo haberse celebrado contrato de arrendamiento entre los ***** en relación con un bien inmueble cuando los mismos estaban *****s como se advierte del expediente ***** de este propio juzgado y que el juez debió analizar como un hecho notorio, esto es irreal (es decir la celebración del contrato de arrendamiento), lo que confirma que efectivamente el contrato de arrendamiento se celebró para tramitar y recibir los apoyos federales mencionados en este recurso y en la contestación de demanda, argumentos que por cierto no fueron contradichos por la actora y deberán tenerse por admitidos tácitamente.*

Por tanto, conforme a las anteriores exposiciones, deberá declararse improcedente el juicio, pues ante la simulación del contrato de arrendamiento, no existe documento en el que se sustente la acción de desahucio, lo que desde luego hace innecesario que el suscrito demuestre el pago de las rentas que se me reclaman.”

--- **TERCERO:** Los antecedentes del presente asunto pueden resumirse de la siguiente manera:-----

--- En la especie la controversia versa sobre un juicio de desahucio promovido por ***** en contra de ***** , de quien mediante escrito presentado el treinta de mayo de dos mil diecisiete, reclamó, en lo principal, la desocupación y entrega de la finca rústica que fue materia del contrato de arrendamiento base de la acción, ante el impago de las pensiones rentísticas correspondientes a los últimos catorce años, así como el pago de las rentas anuales desde el año o ciclo agrícola 2002-2003 hasta el 2006 a razón de \$30,000.00 m.n. (treinta mil pesos

00/100 moneda nacional), dando un total de \$450,000.00 m.n. (cuatro cientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional).-----

--- Así las cosas, aunque el demandado fue emplazado a juicio, mediante resolución incidental de nueve de noviembre de dos mil diecisiete¹, se resolvió el incidente de nulidad de actuaciones por éste promovido, en contra de su emplazamiento a juicio, mismo que se declaró procedente y en consecuencia, se dejó insubsistente todo lo actuado a partir del emplazamiento practicado al demandado, ordenándose realizar de nueva cuenta el llamamiento a juicio con las formalidades de ley; y, una vez que esto ocurrió, el demandado produjo su contestación de demanda mediante escrito presentado el veinticuatro de abril de dos mil dieciocho², en el cual se opuso a las prestaciones que se le reclaman, contestó los hechos de la demanda en la forma que estimó pertinente y opuso las excepciones de su intención.-----

--- El juicio de que se trata, se resolvió por primera ocasión mediante sentencia dictada el nueve de noviembre de dos mil dieciocho³, en la que se declaró su procedencia; sin embargo, derivado del recurso de apelación que en su contra interpuso el C. ***** **, dicho fallo se declaró insubsistente conforme a la sentencia de siete de marzo de dos mil diecinueve, dictada en el toca***** del que conoció esta Segunda Sala Colegiada en materias Civil y Familiar, ordenándose la reposición del procedimiento a fin de que el juez de primer grado desahogara la prueba de informe de terceros ofrecida y admitida en autos al demandado, ya que en la sentencia primigenia se había determinando que dicho medio de prueba no se había desahogado por falta de interés del oferente, cuando según se razonó en la sentencia dictada en grado de apelación, “ [...] si bien, a las partes les corresponde ofrecer las pruebas que estimen

1 Consultable a fojas de la 92 a la 95 del expediente.
2 Consultable a fojas de la 155 a la 169 del expediente.
3 Consultable a fojas de la 210 a la 231 del expediente.



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

convenientes, cierto es que al Juzgador le corresponde vigilar el correcto desahogo de las mismas, ello, porque del auto de admisión de pruebas, no se advierte que el Juzgador le impusiera la carga de desahogar las aludidas probanzas al oferente, es decir, no se le precisó que se ponía a disposición de la parte interesada los oficios que se ordenaron se giraran al notario público; de ahí que la carga del desahogo de la prueba consistente en informe de terceros, se traslade al Juzgador y no al oferente de la prueba; [...].⁴-----

--- Así, una vez regresados los autos al juzgado de origen y cumplida que fue la reposición ordenada, el cuatro de marzo de dos mil veintiuno, se dictó de nueva cuenta resolución en el juicio que nos ocupa, en donde el juez de primer grado declaró procedente la acción de desahucio intentada por ***** en contra de *****; y por ende, condenó a dicho demandado a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado a la actora, así como el pago de lo debido a la arrendadora, sin realizar especial condena en costas, por estimar que ninguna de las partes se condujo con temeridad y mala fe.-----

--- Para fallar en tal sentido, el juez de primer grado, en el considerando cuarto de la sentencia impugnada, determinó:-----

“--- CUARTO: Ahora bien, resulta procedente entrar al estudio de las pruebas aportadas por las partes, lo cual se realiza de la siguiente forma; por su parte el actor en su escrito inicial de demanda acompañó DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en contrato de arrendamiento celebrado en fecha dieciocho de febrero de dos mil dos, celebrado entre ***** en su calidad de arrendatario y la C. ***** en su calidad de arrendador, respecto al bien inmueble consistente en un terreno Rustico, con superficie de 39-00-00 HS UBICADO ***** Tamaulipas, con las siguientes medidas y colindancias, ***** , documental a la cual se le concede valor probatorio en base a lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles

4 Véase resolución agregada a fojas de la 236 a la 242 del expediente.

vigente en el estado, por su parte la parte reo, no ofreció como pruebas al momento de dar contestación a la demanda, para desvirtuar las pretensiones de la actora como pudiera ser recibos de pago de arrendamiento.-----

--- Por lo que hace a la excepción de Falta de personalidad, representación o capacidad en el actor, en cuanto a dicha excepción cabe decirse, que la personalidad de las partes es un presupuesto procesal, que debe estudiarse previo al dictado de toda sentencia, lo que quiere decir que es un requisito sin el cual, no puede iniciarse ni sustanciarse válidamente un juicio, por tal motivo, se procede a estudiar la personalidad jurídica de la C. ***** quien se ostenta ejerciendo por su propio derecho la acción nacida del contrato de arrendamiento, celebrado en fecha dieciocho de febrero de dos mil dos, entre ***** en su calidad de arrendatario y la C. ***** en su calidad de arrendador, respecto al bien inmueble consistente en un terreno Rustico, con superficie de 39-00-00 HS UBICADO*****

Tamaulipas, con las siguientes medidas y colindancias, *****

documental a la cual se le concede valor probatorio en base a lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado de Tamaulipas y toda vez, que dicho instrumento publico fue otorgado con las formalidades debidas, por consiguiente, se tiene por acreditada la personalidad de la C. ***** para comparecer a juicio como tal, la acción de desahucio, que le confiere la documental publica a que se ha hecho mención, por lo anterior es por lo que declara improcedente, dichas excepciones, en virtud de que la actor acredito fehaciente la personalidad con la cual compareció al presente Juicio.-----

--- Por último se procede a entrar al estudio de la acción sumaria civil sobre desahucio intentada por la C. ***** en contra de ***** , la cual en base a las constancias procesales y las pruebas aportadas dentro del presente juicio, es declararse que se ha acreditado dicha acción en base a las siguientes circunstancia; ha quedado justificado en autos la existencia del contrato celebrado entre las partes, en relación con el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, con la exhibición de la DOCUMENTAL, consistente en contrato de arrendamiento celebrado, en fecha dieciocho de febrero de dos mil dos, entre ***** , en su calidad de arrendatario y la C. ***** en su calidad de arrendador, respecto al bien



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

inmueble consistente en un terreno Rustico, con superficie de 39-00-00 HECTAREAS,

****** , con las siguientes medidas y colindancias, AL NORTE:*

****** , documental a la cual se le concede valor probatorio en base a lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado de Tamaulipas, asimismo, se acredita la falta de pago de las rentas respecto de los años reclamados lo cual queda acreditada con la diligencia realizada por el C. Actuario adscrito a este Juzgado, en donde la parte demandada no justifico haber pagada tales renta, asimismo, al considerarse que se declararon improcedentes las excepciones opuestas por la parte demandada, es por lo que se procede a declarar probada la acción y condenar a la parte demandada a la desocupación y en su caso al desahucio del referido bien inmueble arrendado, así como al pago de lo debido para lo cual se le concede un término de cinco días, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, en la inteligencia de que en caso de no hacerlo se llevara a cabo el lanzamiento en los términos del artículo 550 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas, asimismo, no se hace especial condena a la parte demandada en gastos y costas, por no haber obrado con temeridad o mala fe.¹⁵*

--- Por no estar conforme con la determinación que en tal sentido adoptó el A quo, la parte demandada promovió el presente recurso de apelación en su contra, expresando al efecto las inconformidades a cuyo estudio se procede enseguida: -----

--- En su **concepto de agravio único**, el promovente del recurso aduce que le irroga perjuicio el hecho de que el juez de primer grado omitió analizar todas las excepciones y defensas opuestas al contestar la demanda, asimismo, alega que no se valoraron adecuadamente los medios de prueba que aportó al juicio, al no relacionarlos unos con otros,

5 La reproducción es literal, tomada del expediente electrónico de acuerdo al artículo 3 del Reglamento para el Acceso a los Servicios del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, por lo cual incluye los errores mecanográficos u ortográficos, así como de sintaxis tal como aparecen en dicho expediente.

lo que se traduce en una indebida fundamentación y motivación de la sentencia apelada.-----

--- Que lo anterior es así, afirma el disconforme, porque al producir su contestación de demanda hizo valer diversas excepciones y defensas, pero el juzgador no se pronunció respecto de todas ellas, sino que sólo lo hizo en cuanto a la excepción de falta de personalidad opuesta, sin realizar el estudio de la parte de la contestación en que se señaló que tanto la actora como el demandado son propietarios del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento basal, dado que el mismo pertenece a la sociedad conyugal existente entre ambos contendientes, por lo que se dividirá en el incidente correspondiente que se promueva en el juicio de divorcio tramitado ante el propio juzgado del conocimiento bajo el expediente *****; y que, por cuestiones administrativas se configuró el contrato de compraventa así como el contrato de arrendamiento a que alude su contraparte, ya que de esa manera el ahora demandado podría realizar los trámites correspondientes ante el CADER (SAGARPA) para el pago de los apoyos federales otorgados como Procampo ahora ProAgro Productivo y apoyos a la Comercialización, lo cual trajo por consecuencia que se exceptuara en el sentido de que el contrato de arrendamiento base de la acción se celebró para reunir las exigencias para la obtención de los citados apoyos federales y ante la renuencia de la actora de acudir a realizar por sí misma los trámites correspondientes; empero, el A quo no analizó estos argumentos, pues de haberlo hecho se habría dado cuenta que los contratos de que se trata (compraventa y arrendamiento) sólo se simularon o concertaron para tramitar y recibir los citados apoyos federales.-----

--- Que lo referente a la relación existente entre las partes contendientes, debió considerarse por el juez de primer grado como un hecho notorio, esto



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

es, era su deber verificar aún de oficio la existencia del juicio de divorcio tramitado bajo el expediente ***** y analizar dicha circunstancia como lo dispone el artículo 280 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas en relación con el diverso artículo 303 del mismo ordenamiento legal, pues el expediente indicado se radicó en el mismo juzgado que conoce la acción de desahucio, y por ende, con ello se demostraría que el bien inmueble es propiedad de ambas partes contendientes y que habrá de dividirse proporcionalmente entre ellos, resultando en consecuencia improcedente la acción.-----

--- Asimismo, indica el apelante, que su contraparte trata de sorprender al juez de primer grado, ya que manifestó en su escrito inicial de demanda que el demandado adeuda catorce anualidades de renta, pero eludió de forma maliciosa precisar la celebración de dos contratos de arrendamiento que concertó con***** , como se confirma con las documentales que obran en autos y a las que el A quo omitió otorgar el valor probatorio que legalmente les corresponde, pues se allegaron al juicio junto con el informe de terceros los contratos de arrendamiento correspondientes de fechas diecinueve de junio de dos mil catorce y veintidós de julio de dos mil quince, lo que pasó por alto el juzgador natural; y además, no consideró cómo los ***** , cuando viven juntos, celebran un contrato de arrendamiento, obligándose a pagar una renta y que la misma pertenezca a ambos ***** con motivo del matrimonio, lo cual, afirma el recurrente, es ilógico y denota que la celebración de los contratos basales fue únicamente con el propósito de recibir los indicados apoyos federales, máxime que, con los hechos de la contestación de demanda se otorgó la vista correspondiente a la actora, pero nada dijo al respecto, por lo que deberá tenerse como una confesión de su parte de que son ciertos los mismos.-----

--- Aunado a que, dice, si los contendientes se encontraban ***** al momento de celebrarse la compraventa; entonces, dicho acto jurídico es nulo, debiendo analizarse la presunción humana referente a que cómo es posible la celebración de un contrato de arrendamiento entre los ***** respecto de un bien inmueble correspondiente a la sociedad conyugal, lo que corrobora que solamente fue para acceder a los recursos federales multicitados, aspecto que vale decir no fue contradicho por la actora.-----

--- Además de que, refiere el promovente del recurso, el contrato de arrendamiento basal exhibido en autos es copia de otra copia, ya que no se precisa en la certificación notarial que sea copia fiel y exacta tomada de su original.-----

--- Todo lo anterior, señala el inconforme, sumado al hecho de que el testigo ***** declaró que la actora celebró con el demandado un contrato de arrendamiento simulado para poder cobrar los apoyos de Procampo porque aquélla no quería hacer fila para hacer los trámites correspondientes.-----

--- Los argumentos de inconformidad de que se trata, resultan fundados en parte y suficientes para la revocación del fallo impugnado.-----

--- A fin de justificar dicha determinación, en principio se estima conveniente apuntar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 267 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, los escritos de demanda y contestación fijan normalmente el debate, de ahí que, resulta menester precisar la forma en que se conformó la presente litis.-----

--- Así, tenemos que la actora reclamó al demandado las prestaciones que enseguida se citan, bajo los hechos que también se transcriben: -----

“PRESTACIONES:

*A).- La desocupación y entrega de la finca rústica arrendada que es lote abierto a la agricultura ubicado en la ***** , de esta ciudad la cual*



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

es materia del contrato base de la acción que se contiene en el documento que se anexa al presente escrito, por falta de pago de las rentas correspondientes a los últimos CATORCE AÑOS, más las que se sigan venciendo, hasta la total terminación del presente juicio,

B).- El pago de las anualidades vencidas que van desde el año o ciclo agrícola 2002-2003, hasta esta fecha, es decir, del 2016, al 2017, a razón de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales que debieron pagarse también por adelantado, y que dan un total de tres mensualidades, dando un total de \$450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).

C).- El pago de los daños y perjuicios que se me hayan ocasionado y que se me ocasionen en el futuro con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado.

D).- El pago de los intereses que se causen por la mora en el pago de las mensualidades omitidas.

E).- El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de cuotas de agua consumidos por el inquilino, con la Comisión Nacional de Agua; y,

F).- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.

Fundo mi demanda en los siguientes hechos y consideraciones de derecho:

1.- Señoría, el día diez de agosto de mil novecientos setenta y ocho y ante la fe del Lic. ***** Notario Público Numero **, con ejercicio legal en Ciudad Victoria, Tamaulipas, concerté, en mi carácter de compradora, una operación de compraventa respecto de un predio rústico compuesto de 39-94-02 (TREINTA Y NUEVE HECTAREAS, NOVENTA Y CUATRO AREAS, DOS CENTIAREAS), ubicadas en el ***** Tamaulipas, con el hoy demandado ***** en su calidad de VENDEDOR, pactándose como precio de la cosa, la cantidad de \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M. N.), manifestando el hoy demandado, que dicho terreno me lo vendió, cedió, y traspasó, sin reserva ni limitación alguna a la suscrita promovente del juicio. Así mismo en la cláusula tercera del mencionado contrato de compraventa se estipuló que el precio fijado para esa operación, fue el justo y equitativo, pero que, si a juicio posterior de peritos, resultare tener valor distinto, de lo que importe su diferencia, se hace mutua gracia y DONACIÓN PURA, o sea, que la donación y/o compraventa, o viceversa, objeto de dicho contrato, se encuentra contemplada en el artículo 163 fracción II de nuestro Código Civil vigente, contemplándose como un bien propio, personal de la suscrita demandante. Para



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

en su contra, demandándole las demás prestaciones accesorias reclamadas.

6.- A efecto de asegurar las resultas del juicio y en caso de impago, de las reclamaciones que se le demandan, impetro que, al momento de notificarle y emplazarle a juicio, se le embarguen las mieses del presente ciclo agrícola, ya sea en especie, o bien, con la entrega de las boletas en las que conste, la bodega que recepcionó el grano levantado, en la inteligencia, que de hacer caso omiso a dicho mandato judicial, se le emplearían en su contra, los medios de apremio concedidos a su Señoría, para el cumplimiento de los mismos, otorgándole el término de cincuenta días para fa entrega del lote de agricultura en mención, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.”

--- Por su parte, el demandado se negó al cumplimiento de las prestaciones reclamadas a su cargo y dio contestación a las mismas y a los hechos de la demanda en la siguiente forma:-----

"CONTESTACIÓN EN CUANTO A LAS PRESTACIONES.

1).- Al que marca con el Inciso A).- le digo que tanto la parte actora como el suscrito ***** somos los dueños legítimos de la finca rústica ubicada en la*****. Pues bien, el suscrito ***** bajo protesta de decir verdad manifiesto a Usted C. Juez, que dicho Contrato de Arrendamiento se celebró por la simple y sencilla razón de que para poder acudir a los (C.A.D.E.R.) también denominado como (SAGARPA) [...] se tiene que contar con documentos tales como: Contrato de Compraventa, Cesión de Derechos o Arrendamiento para que nos puedan a los usuarios que contamos con lotes agrícolas para los ciclos que corresponda en la fecha que nos inscribimos para agregar en tiempo y forma a los expedientes administrativos personalizados que se llevan a cabo en la Dependencia que menciono con anterioridad y, que una vez que se llenan los requisitos para poder ser aptos uno como usuario a los apoyos Federales tales como: PROCAMPO, AHORA PRO-AGRO PRODUCTIVO Y APOYOS A LA COMERCIALIZACION, Sigo manifestando que aun y cuando está celebrado el contrato de (Arrendamiento) que agrega la parte actora en su demanda, ni el contrato de (Compra-Venta) realizado entre parte actora y demandada, ninguno de esos actos contractuales cumplen su fin que se pacta en los mismos; esto lo es, en virtud de que se celebraron para agregar dicha documentación a los (C.A.D.E.R.) o (SAGARPA) por que la Señora *****nunca quiso ir a dichos Centros de Apoyo a

hacer fila para inscribir nuestras tierras para obtener los beneficios que año con año otorga el Gobierno Federal a quien reúne los requisitos para apoyo al campo, así como también le manifiesto C. Juez que ninguno de los Contratos que le menciono ha cumplido el fin u objeto para los que se realizaron, esto es que el espíritu de dichos documentos lo es para lo que ya he manifestado, para inscribirse uno para apoyos Federales. Manifiesto que es mentira lo que narra la parte actora que el suscrito le deba rentas atrasadas que ascienden al monto que según ella refiere en su demanda y que se omita para en obvio de repetir innecesariamente; así como también le refiero que, de lo que se obtenía de la Siembra, cultivo, rastreo, barbecho, deshierbe y en si, de todos los trabajos que se le realizan a una finca agrícola, todos, absolutamente todos lo fueron a cargo del suscrito ***** y, que de lo obtenido Señor Juez de dicha finca agrícola, le informo que en todo momento el dinero obtenido lo usa mas entre la Señora ***** y el suscrito, y claro, como lo refieren los contratos que la parte actora adjunta, pretende hacerle creer a su Señoría lo que en realidad no acontece y obtener un lucro indebido. Motivos y argumentos que hago anteriormente para manifestar a Usted C. Juez con todo respeto que, como es propiedad privada la finca rústica en comento y que la parte actora refiere mentiras respecto a lo que en realidad acontece, es por lo que a fin de no violentar mis derechos humanos y ser propiedad privada la finca en comento, refiero que no entregaré ni desocuparé mi propiedad hasta en tanto nos pongamos de acuerdo la C. R*****Y el suscrito ***** en el incidente de liquidación de la Sociedad Conyugal que obra en trámite de este Juzgado a su cargo bajo el número de Expediente: ***** y que aun obra en trámite y que lo será en este Incidente en donde lo decidiremos el suscrito y parte actora y solo nosotros en cuanto hace a nuestros bienes ya que son propiedad privada y que nuestra Legislación no distingue al Varón y a la Mujer como iguales ante la Ley con los mismos derechos y obligaciones, lo refiero esto a fin de que las cosas se mantengan en el estado que guardan a fin de que no se violenten derechos humanos y los derechos contenidos en los Tratados Internacionales en los que nuestra República Mexicana es parte, y como prueba de lo que refiero en este párrafo, solicito que en su momento procesal oportuno se solicite Informe de Autoridad para que se allegue de las pruebas documentales con las que compruebo mi dicho.



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

2).- Al que marca con el Inciso B).- Bajo protesta de decir verdad refiero el suscrito a Usted C. Juez que no es cierto que el de la voz le deba anualidades vencidas a la parte actora hasta esta fecha en que nos encontramos y que según esta lo son desde 10 ciclos agrícolas 2002-2003, a razón de \$30,000.00 (Treinta Mil Pesos 00/100 M. N.) anuales, no mensuales como equivocadamente lo expresa en su demanda de cuenta la parte actora; como ya lo explique en el inciso que antecede, los actos contractuales celebrados entre la C. *****y el suscrito ***** lo fue para inscribir dicha finca rústica ya descrita en la demanda que se me interpone por la actora ante los (C.A.D.E.R.) o también conocidos como (SAGARPA) [...], que, desde luego, dichos apoyos y lo obtenido de las siembras en la finca agrícola en cita, lo fue el producto para la parte actora y el suscrito, de modo que, esta pretende de nueva cuenta hacer creer que se le adeuda por el suscrito la cantidad que maliciosamente refiere a este Juzgado, cuando ello en realidad no es cierto y, de modo que, el suscrito refiero a su Señoría que el pago que se me solicita es nulo e improcedente; esto lo es, por que como ya lo precisé y de nueva cuenta lo refiero, nunca sucedió ni arrendamiento ni compraventa para que solo el suscrito recibiera los beneficios de la tierra o de la finca agrícola, los frutos los recibimos la parte actora y el suscrito, por que con toda seguridad le refiero a Usted C. Juez que lo que se me solicita como pago es una mentira orquestada por la Señora *****

3.- Al que marca con el inciso C).- Le digo que no estoy causando ni daños y perjuicios a la parte actora ni los estoy ocasionando en este momento y que no existe (MORA) dado que la finca rústica en comento y de la que se me solicita que desocupe es ilógico y absurdo, ya que lo que se ha obtenido en dinero por la comercialización de los frutos sembrados en dicha finca lo son y han sido para la parte actora y el hoy demandado; por ella refiero que no tiene ni acción ni derecho lo solicitado ni en este inciso ni en toda la demanda, esto lo es, por que la parte actora persigue obtener un lucro indebido.

4.- Al que marca con el Inciso D).- le digo que no le he ocasionado, ningún daño ni perjuicio a la parte actora ni se los estoy causando ya que la supuesta (MORA) que refiere es falsa, [...].

5).- Al que marca con el inciso E).- Le digo que la parte actora carece de acción y derecho en solicitar pago de adeudos y cuotas hasta la desocupación de dicha finca rústica en disputa; en primer lugar, por que los frutos que se obtienen de la misma los recibimos y disfrutamos parte

actora y el suscrito, no acontece en la realidad lo que con mentiras pretende acreditar la parte actora; en segundo lugar, refiero que la parte actora nunca se ha hecho cargo de cuotas de la tierra, el suscrito le manifiesto C. Juez que hasta la fecha están cubiertos todos los conceptos de contribuciones de la tierra, de la que demanda la parte actora y de todas las demás que poseemos, el suscrito pagó a tiempo ante las Dependencias correspondientes, motivo por el cual es nulo lo que solicita la parte actora en este inciso.

6.- Al que marca con el inciso F).- le digo a Usted C. Juez, que como el suscrito compareciente en ningún momento me he conducido con temeridad ni mala fe, [...].

“CONTESTACION EN CUANTO A LOS HECHOS.

1).- Al que marca con el Punto número 1.- le digo que tanto la parte actora como el suscrito ***** somos los dueños legítimos de la finca rústica ubicada en la *****[...] y que dicho Contrato de (compraventa) si se celebró; empero, por la simple y sencilla razón de que para poder acudir a los (C.A.D.E.R.) también denominado como (SAGARPA)... y en dichos Centros de Apoyo se tiene que contar con documentos justificativos de propiedad para que nos puedan a los usuarios que contamos con lotes agrícolas para los ciclos que corresponda en la fecha que nos inscribimos para agregar en tiempo y forma a los expedientes administrativos personalizados que se llevan a cabo en la Dependencia que menciono con anterioridad y que una vez que se llenan los requisitos para poder ser aptos uno como usuario a los apoyos Federales tales como: PROCAMPO, AHORA PRO-AGRO PRODUCTIVO Y APOYOS A LA COMERCIALIZACION. Sigo manifestando que aún y cuando está celebrado el contrato de (Compra-Venta) realizado entre parte actora y demandada, acto contractual que no cumple su fin, que se pacta en este para agregar dicha documentación a los (C.A.D.E.R.) a (SAGARPA) por que la Señora *****nunca quiso ir a dichos Centros de Apoyo a hacer fila para inscribir nuestras tierras para obtener los beneficios que año con año otorga el Gobierno Federal a quien reúne los requisitos para apoyo al campo, dado que si realmente se lo hubiera vendido en lo que realmente vale, no lo hubiera vendido en la cantidad que refiere el contrato en cita, ya que \$20,000.00 (Veinte mil pesos 00/100 M. N) es un precio ridículo, que no compra mas que media hectárea de las que poseemos la parte actora y el suscrito; se realizó contrato de esa manera para el fin que ya se ha mencionado par el suscrito en multicitadas ocasiones.



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

2.- Al que marca con el Punto número 2.- le digo que tanto la parte actora como el suscrito ***** somos los dueños legítimos de la finca rústica ubicada en la *****[...] y que dicho Contrato de (Arrendamiento) si se celebró, empero, por la simple y sencilla razón de que para poder acudir a los (C.A.D.E.R.) también denominado como (SAGARPA)... y en dichos Centros de Apoyo se tiene que contar con documentos justificativos de propiedad [...], dado que si realmente se lo hubiera vendido en lo que realmente vale, no lo hubiera vendido en la cantidad que refiere el contrato en cita, ya que \$30,000.00 (Treinta mil pesos 00/100 M. N) anuales, es un precio que se le tiene que poner a un contrato de esa naturaleza, ya que de lo contrario si fuera de donación, pues no se haría especial mención en una cláusula del mismo especificando cantidad anual. Así como también y en este punto es necesario volver a destacar que la finca agrícola que refiere la parte actora no solo es de su propiedad, es de la parte actora y del de la voz, y que esta será dividida solo en liquidación de sociedad conyugal como ya lo he manifestado, dado que poseemos los mismos derechos tanto parte actora y el suscrito como demandado; que la parte actora actuó con ventaja al referir mentiras a este Juzgado es una cosa, lo que suceda en realidad es otra, que los bienes de la sociedad conyugal se liquidan en un incidente, no argumentando mentiras para obtenerla ilícitamente como lo hace la parte actora.

3.- Al que marca con el Punto número 3.- le digo que si en el mismo acto contractual se menciona la supuesta vigencia y el supuesto monto de arrendamiento; pues, hablo de supuestos, porque así lo son, nunca acontecieron en la realidad; se realizó este contrato por los motivos que creo que ya han quedado suficientemente mencionados y concatenados cada una de las circunstancias y motivos par los cuales se realizaron y, que no son como lo refiere la parte actora en su demanda; lo era para acudir a las Instancias correspondientes para acreditarse como usuario y obtener los recursos federales de apoyo al campo.

4.- Al que marca con el Punto número 4.- le digo que si en el mismo acto contractual se menciona el supuesta monto de arrendamiento; pues, hablo de supuestos, porque así lo son, nunca acontecieron en la realidad; se realizó este contrato por los motivos que creo que va han quedado suficientemente mencionados y que va no se mencionaran por resultar innecesario; así como también y lo que refiere en este punto de hechos la parte actora resulta falso, va que el suscrito ***** no le cubrí a la Señora *****ninguna cantidad de renta de las ciclos agrícolas: 2001 Y 2002, y que para ello le deja la carga de la prueba también a ella para que acredite fehacientemente su dicho en la etapa

correspondiente, ya que no le pagué renta de esos ciclos agrícolas que refiere; esto lo es, porque lo que se recibía por concepto de comercialización de las frutas cosechadas de la finca agrícola en disputa la disfrutábamos tanto la parte actora y el hoy demandado por igual; entonces, cual arrendamiento, ni cual compraventa, por lo que no se le adeuda por parte del suscrito a la parte actora ninguna cantidad en dinero.

5.- Al que marca con el Punto número 5.- le digo que estrictamente que como son falsas las premisas con las que reclama la parte actora en su infundada demanda, y que es falsa que estén pendientes cantidades de ministrar por concepto de arrendamiento a la señora ***** para parte del suscrito ***** *****, independientemente que mencione la actora que ha realizado múltiples acciones para su cobro, y las que seguirá intentando, ya que lo único que quiere es detentar lo que no le corresponde por entero, ya que este bien inmueble y los demás que conforman la sociedad conyugal se dividirán en el incidente en trámite en este Juzgado que lo es en el Expediente: ***** y que se dividirán por igual entre la parte actora y el suscrito hasta en tanto nos pongamos de acuerdo.

Como prueba de lo que narro en este escrito de contestación de demanda se ofrece para que se desahogue en su momento procesal oportuno en vía testimonial a cargo de los C.C. ***** , personas que tienen conocimiento de los hechos que narro en esta contestación de demanda, así como las pruebas documentales que obran en las Oficinas de los (C.A.D.E.R.) o también conocidos como (SAGARPA) con domicilio en ***** a efecto de que en vía Informe de autoridad se le soliciten las documentales con las que el suscrito inscribía la finca rústica año con año en dichos centros de apoyo para corroborar lo que digo y dichas documentales, así como el testimonio del Jefe de (C.A.D.E.R.) el C. ***** , quien le consta la inscripción a los apoyos Federales por parte del suscrito.

Ya que la demanda que promueve la C. ***** se le oponen las excepciones y defensas siguientes: EXCEPCIONES Y DEFENSAS.

A).- FALTA DE PERSONALIDAD, REPRESENTACIÓN O CAPACIDAD EN EL ACTOR, es aplicable la Excepción que se hace valer toda vez que la Parte Actora, intenta hacer valer Contrato de Arrendamiento y de Compraventa los cuales se celebraron para otro fin, y no para el que se pactó, ya que como se ha dicho en esta contestación de demanda, ambos actos contractuales fueron para poder estar en aptitud de registro



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

ante los (C.A.D.E.R.) O (SAGARPA) de la localidad y obtener beneficios para el Campo y que de los frutos obtenidos de la finca agrícola los disfrutaron siempre la parte actora y el demandado, lo anterior con fundamento legal en el artículo 242 fracción IV, IX, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.⁷⁶

--- Por acuerdo de veinticinco de abril de dos mil dieciocho, se tuvo al demandado dando contestación a la demanda interpuesta en su contra y, entre otras cosas, se ordenó dar vista a la contraria por el término de tres días a fin de que manifestara lo que a su derecho conviniera, sin que aparezca de autos que la haya desahogado; por lo que, la litis se tuvo por fijada con los escritos de demanda y contestación, tal como se aprecia del auto de diecisiete de mayo de dos mil dieciocho.⁷-----

--- Ahora bien, de lo hasta aquí relacionado se aprecia que, como lo alega el disconforme, el juez de primer grado no observó el contexto íntegro de la litis, pues se limitó a determinar que está justificada la relación contractual entre los contendientes, esto con el contrato de arrendamiento exhibido en autos junto al escrito inicial de demanda, y que toda vez que el demandado no justificó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas en los términos convenidos en el contrato basal, entonces, es procedente la acción de desahucio intentada en su contra; sin embargo, el A quo desatendió los argumentos de defensa opuestos por el demandado al producir su contestación, específicamente los que ahora reitera en vía de agravio, referentes a que entre él y la actora existía una relación matrimonial al momento de celebrarse tanto el contrato de compraventa como el de arrendamiento del bien inmueble materia del juicio, y que éste último se celebró sólo con la finalidad de acceder a diversos apoyos federales, como es el caso del entonces denominado Procampo.-----

--- Lo anterior es relevante para lo que se resuelve, pues se está en el

6 Fojas de la 155 a la 169 del expediente.
7 Visible a foja 177 del expediente.

caso de que no obstante la demostración de los elementos de la acción de desahucio intentada, ello pudiera no ser suficiente para la procedencia de la aludida acción, como ocurre cuando, como en la especie, existe entre las partes una relación marital, porque el demandado se dice copropietario del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento, ya que, aduce, si bien es cierto que se celebró el contrato de compra-venta en que figuraron él como vendedor y la actora como compradora respecto del mismo bien del que luego concertaron un contrato de arrendamiento, el vínculo matrimonial que unía a las partes se traduce en un acto jurídico que le otorga la titularidad del bien raíz y le permite su uso y goce.-----

--- De ahí que, ante tal panorama, es menester verificar la existencia de dicha relación *****entre actor y demandado que de lugar a que se excluya el ejercicio de una acción de la naturaleza de la aquí intentada.----

--- Así tenemos que, dado que el demandado, aquí apelante, introdujo a la contienda el hecho de que ante el juzgado del conocimiento se radicó el expediente ***** en que se tramitó la disolución del vínculo *****entre él y la actora; lo cual no tomó en cuenta el A quo en contravención a lo dispuesto por el artículo 280 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; entonces, este Órgano Colegiado, en reparación del agravio ocasionado al recurrente, procede a realizar la consulta del citado expediente, a través del sistema de gestiones con que cuenta este órgano jurisdiccional.-----

--- Lo anterior, se sustenta en la jurisprudencia P./J. 16/2018 (10 a) emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 55, junio de 2018, Tomo I, Página 10, Décima época, con número de registro digital 2017123, cuyos rubro y texto dicen: -----



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

“HECHOS NOTORIOS. TIENEN ESE CARÁCTER LAS VERSIONES ELECTRÓNICAS DE LAS SENTENCIAS ALMACENADAS Y CAPTURADAS EN EL SISTEMA INTEGRAL DE SEGUIMIENTO DE EXPEDIENTES (SISE). Jurídicamente, el concepto de hecho notorio se refiere a cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un cierto círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión alguna y, por tanto, conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, los hechos notorios pueden invocarse por el tribunal, aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por otro lado, de los artículos 175, 176, 177 y 191 a 196 del Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal que establece las disposiciones en materia de actividad administrativa de los órganos jurisdiccionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 2015, se obtiene que es obligación de los Juzgados de Distrito y de los Tribunales de Circuito, capturar la información de los expedientes de su conocimiento y utilizar el módulo de sentencias del Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes (SISE), en el cual deben capturar las versiones electrónicas de las resoluciones emitidas por ellos, a cuya consulta tienen acceso los restantes órganos jurisdiccionales del Poder Judicial de la Federación, lo cual otorga a las versiones electrónicas de las resoluciones emitidas por los Juzgados de Distrito y por los Tribunales de Circuito el carácter de hecho notorio para el órgano jurisdiccional resolutor y, por tanto, pueden invocarse como tales, sin necesidad de glosar al expediente correspondiente la copia certificada de la diversa resolución que constituye un hecho notorio, pues en términos del artículo 88 mencionado, es innecesario probar ese tipo de hechos. Lo anterior, con independencia de que la resolución invocada como hecho notorio haya sido emitida por un órgano jurisdiccional diferente de aquel que resuelve, o que se trate o no de un órgano terminal, pues todos los Juzgados de Distrito y Tribunales de Circuito deben capturar en el módulo de sentencias del SISE, la versión electrónica de las resoluciones que emiten, las cuales pueden consultarse por cualquier otro órgano jurisdiccional, lo que genera certeza de lo resuelto en un expediente diferente.”

--- Y, una vez efectuada la búsqueda en el sistema de gestión judicial con que cuenta ésta Alzada, se obtiene que tanto en la lista de acuerdos del juzgado del conocimiento, como en las versiones públicas de las sentencias, se advierte que el citado expediente 00*****, es relativo al

juicio ordinario civil sobre divorcio necesario tramitado por ***** ,
en contra de ***** , mismo que se radicó el cuatro de julio de dos
mil diecisiete⁸, y se resolvió, mediante sentencia dictada el veintiséis de
septiembre de dos mil diecisiete, en que se decretó la disolución de la
relación *****habida entre las partes así como la terminación de la
sociedad conyugal bajo la que se celebró, dejándose su liquidación para la
vía incidental.-----

--- Con lo anterior, así como con la copia certificada del acta de
matrimonio número 332 (trescientos treinta y dos) que obra a foja 67 del
expediente, la que merece pleno valor probatorio de conformidad con los
dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles
vigente en el Estado, se corrobora que los aquí contendientes contrajeron
***** el veintiuno de diciembre de mil novecientos cincuenta y siete,
ante la fe del Oficial 1° del Registro Civil de Valle Hermoso, Tamaulipas,
mismo que se celebró bajo el régimen de sociedad conyugal.-----

--- Luego, justificado que ha sido que el aquí apelante y la actora en el
juicio de desahucio se *****bajo el régimen de sociedad conyugal, ello
indica que los bienes de los ***** adquiridos durante su vigencia
pertenecen a esa sociedad, salvo prueba en contrario; y dado que el
***** se encontraba vigente cuando celebraron entre sí el contrato de
compraventa respecto del bien inmueble sobre el cual pactaron después
un contrato de arrendamiento, pues la compraventa es de fecha diez de
agosto de mil novecientos setenta y ocho; entonces, considerando que de
acuerdo a lo previsto por el artículo 1605 del Código Civil vigente en el
Estado, los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de
compraventa, tenemos que dicha compra sería nula como lo ordena el
diverso artículo 1612 del mismo código.-----

8 En tanto que el de desahucio se radicó el cinco de junio de dos mil diecisiete.



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

--- En efecto, de considerar lo contrario, esto es, de validar la compraventa entre ***** bajo el régimen de sociedad conyugal, se daría vía libre para que, bajo un supuesto amparo legal, uno de los ***** pueda transferir al otro, a título de venta -ficticia-, bienes de los que por ley conforman el fondo de la sociedad legal, pues de cualquier forma, su dominio, posesión y administración seguiría residiendo en ambos ***** mientras subsista la sociedad, esto conforme lo preven los artículos 174⁹ y 179¹⁰ del Código Civil vigente en el Estado.-----

--- Así las cosas, tomando en cuenta que la sociedad conyugal debe ser considerada como una comunidad de bienes entre los consortes, la cual les da derecho igual sobre ellos, de manera que como partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, sus partes serán por mitad y serán las disposiciones legales sobre copropiedad, las aplicables para resolver las cuestiones que surjan sobre el particular; entonces, esta Sala Colegiada estima que aún cuando esté justificada la celebración del contrato de arrendamiento basal, como se trata de copropietarios sobre un bien indiviso, no cabe reconocer la posibilidad de que el demandado, ***** de la actora (arredadora), tenga la calidad de ***** “copropietario arrendatario”; ya que, el conjunto de hechos aquí relacionados, es decir, la relación ***** entre las partes y su vigencia cuando se concertó la compraventa del bien raíz (perteneciente a la sociedad conyugal) y su posterior arrendamiento entre los aún consortes, permiten establecer de conformidad con lo previsto por el párrafo segundo del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, la presunción de que el contrato basal fue llevado a cabo de manera simulada para fines

9 “ARTÍCULO 174.- Forman el fondo de la sociedad legal:
[...]

VI.- Los bienes adquiridos por título oneroso durante la sociedad a costa del caudal común, bien se haga la adquisición para la comunidad, bien para uno solo de los consortes;
[...].”

10 “ARTÍCULO 179.- El dominio, posesión y administración de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsiste la sociedad.”

diversos a los que persigue un contrato de arrendamiento; de ahí que, distinto a lo que determinó el juez de primer grado en el fallo impugnado, al presentarse en el caso que se analiza las particularidades aquí apuntadas, las que oportunamente hizo valer el demandado, la acción de desahucio intentada por la actora resulta improcedente, lo cual radica en el hecho de que no es posible desconocer la relación jurídica existente entre las partes al momento de la celebración del contrato de arrendamiento base de la acción, por lo que, en todo caso, sin entrar al fondo del asunto, deberán dejarse a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la forma que estime conveniente.-----

--- En ese orden de ideas, la sentencia sometida a impugnación irroga al apelante los motivos de agravio que hace valer por lo que, este Órgano Colegiado, subsanado éstos, revoca dicha determinación y, atento a que el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en lo conducente, establece que es que al pronunciarse la sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción y, si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor, se estima que, en la especie, el demandado ***** , hizo valer la excepción de falta de capacidad, la que se traduce en la falta de la condición jurídica en por la que un individuo puede adquirir derechos, contraer obligaciones y celebrar actos jurídicos en general, la cual es de una excepción dilatoria, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 242, fracción IV del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, excepción que resulta fundada pues, por las razones que se dejaron indicadas, la acción de desahucio intentada no es la idónea para exigir las prestaciones que se reclaman al demandado, dada la existencia de obligaciones y derechos de índole personal entre las partes derivados del



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

***** existente entre los mismos en la fecha de la concertación del contrato basal.-----

--- Por otra parte, debido a lo fundado de la parte medular de los argumentos de agravio analizada; en consecuencia, resulta innecesario entrar al estudio de los diversos planteamientos de inconformidad esgrimidos por el promovente del recurso.-----

--- En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado fundados en parte los conceptos de agravio expresados por el demandado apelante; consecuentemente, habrá de ordenarse la revocación del fallo recurrido a efecto de declarar improcedente la acción de desahucio intentada por la parte actora, dejando a salvo sus derechos para que, en su caso, los ejerza conforme a derecho corresponda; y como el asunto que nos ocupa se trata de un juicio que versa sobre una acción de condena, y la sentencia, conforme al sentido de la presente resolución, resulta adversa a los intereses de la actora, tal circunstancia es suficiente para fincarle condena al pago de las costas erogadas en el juicio, a favor del demandado, aquí apelante, conforme lo previsto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926, primer párrafo del Código de Procedimientos Civiles, deberá revocarse la sentencia de cuatro de marzo de dos mil veintiuno, dictada por el Juez de Primera Instancia Mixto del Décimo Cuarto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Valle Hermoso, Tamaulipas, en el expediente 062/2017, relativo al Juicio de Desahucio, promovido por ***** *****, en contra de ***** *****

*****.-----

- En orden con lo anterior, no ha lugar a decretar condena en costas de

Segunda Instancia al no surtirse los supuestos previstos por el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

--- 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 demandado apelante en contra de la sentencia que constituye la materia del presente recurso de apelación, dictada el cuatro de marzo de dos mil veintiuno, dictada por el Juez de Primera Instancia Mixto del Décimo Cuarto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Valle Hermoso, Tamaulipas, en el expediente 062/2017, han resultado fundados en parte pero suficientes para su revocación y de estudio innecesario en diverso aspecto; en consecuencia: -----

--- **SEGUNDO:** Se revoca la sentencia recurrida a que alude el punto resolutivo anterior, para que ahora en debida reparación al agravio causado al apelante, sus puntos resolutivos queden de la siguiente manera: -----

“--- PRIMERO: No ha procedido el Juicio Sumario Civil sobre Acción de Desahucio promovido por ***** en contra de ***** , dada la existencia de obligaciones y derechos de índole personal entre las partes derivados del ***** existente entre los mismos en la fecha de la concertación del contrato de arrendamiento basal.-----

--- SEGUNDO: Se dejan a salvo los derechos de la actora para que, en su caso, los ejerza conforme a derecho corresponda.-----

--- TERCERO: Se condena a la actora al pago de las costas de primera instancia.-----

--- CUARTO: Notifíquese 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



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

en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** [...].”

--- **TERCERO:** No ha lugar a decretar condena al pago de costas de segunda instancia.-----

--- **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 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. -----

ACTUACIONES

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 360 (trescientos sesenta) dictada el jueves, 9 de diciembre de 2021 por esta Sala Colegiada, constante de 15 (quince) 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.