----- **NÚMERO: 58 (CINCUENTA Y CHO).**----------

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, a dos de marzo de dos mil veintidós.**----------

----- **V I S T O** para resolver el Toca número 46/2022, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, dictada dentro del expediente número ********, correspondiente al Juicio de Desahucio, promovido por ***** ****** ***** en contra de **********, ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas; y, ----------

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

----- **PRIMERO**.- Por escrito de fecha seis de junio de dos mil veintiuno, ***** ****** *****, ocurrió ante el Juez *A quo* a demandar, en la vía de Desahucio, de ********** lo siguiente:----------

> *a) Se deberá condenar al demandado al pago de rentas vencidas y no pagadas desde el mes de enero de dos mil diecinueve al mes de junio del dos mil veintiuno, lo que representa 29 meses de renta adeudadas a razón de $********** cada una, lo que nos da la cantidad de $**********, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble materia del arrendamiento y el cual es el ubicado en la calle de **********.*

*b) Como consecuencia de la declaración anterior, se deberá condenar al demandado **********, a la desocupación del inmueble arrendado, en un término de cuarenta días naturales por tratarse de giro mercantil, a partir de la notificación y requerimiento de pago de rentas que se haga al demandado, apercibido que de no hacerlo será lanzado a su costa, debiéndose ordenar para tal efecto el auxilio de la fuerza pública y el rompimiento de cerraduras, para llevar a cabo la diligencia en comento, la cual podrá practicarse con cualquier persona inclusive con el vecino, con un agente de la policía de planta en dicho lugar, o vecinos, fijándose en la puerta, además, en este último caso, un instructivo, haciendose saber el objeto de la diligencia.*

c) El pago de gastos y costas que el origine el presente juicio, en términos de los artículos 127, 128 y 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado

----- El Juez de Primera Instancia, por auto del día veintiuno de junio de dos mil veintiuno, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias de la misma, ordenó emplazar al demandado para que la contestara dentro del término de ley, lo cual hizo mediante escrito de fecha dos de agosto de dos mil veintiuno, oponiendo defensas y las excepciones que consideró pertinentes.----------

----- Establecida la *litis*, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, el Juez de Primera Instancia dictó la sentencia correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos: ----------

- - - PRIMERO. *La parte actora probó los elementos constitutivos de su acción, y el demandado no justificó sus excepciones, ni realizó la desocupación del inmueble que tiene dado en arrendamiento, en consecuencia.*

- - - SEGUNDO. *Se declara* ***PROCEDENTE*** *el presente* ***Juicio Especial de Desahucio, promovido*** ***,* ***en contra de*** *********************.*

- - - TERCERO. *Se condena al demandado ******************** a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en **, que tiene dado en arrendamiento, apercibido de que no hacerlo una vez que el presente fallo cause ejecutoria, se procederá al lanzamiento a su costa.*

- - - CUARTO. *Se condena al demandado ********************, al pago de las rentas vencidas comprendidas del mes de Enero del año dos mil diecinueve al mes de Junio del año dos mil veintiuno, a razón de $** cada mes, así como las que se sigan venciendo hasta que se lleve a cabo la total desocupación y entrega material a la parte actora del bien inmueble que tiene dado en arrendamiento.*

- - - QUINTO. *Se condena al demandado al pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente procedimiento hasta su total conclusión en todas las instancias, mismos que serán regulados en ejecución de sentencia.*

- - - SEXTO. *Hágase del conocimiento de 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.*

- - - SEPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALIMENTE.-

----- Inconforme con la sentencia anterior, la parte demandada interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo por auto del día nueve de noviembre de dos mil veintiuno, y del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha dos de febrero del presente año y turnó,

para la elaboración del proyecto de resolución a la ponencia correspondiente.----------

----- **SEGUNDO**.- La parte apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de 9 hojas, de fecha cinco de noviembre del año dos mil veintiuno, que obra agregado a los autos del presente Toca en la foja 6 a la 14, agravios a que se refieren los razonamientos que se expresan en el siguiente capítulo de consideraciones.- La contraparte contestó los conceptos de inconformidad dentro del término que se le concedió para tal efecto, mediante escrito de fecha veintidós de noviembre del año dos mil veintiuno, visible a foja 23 a la 27 del toca; y, ----------

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

----- **PRIMERO.-** Esta Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracción II y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106, fracción I, de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, artículos 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del

Estado y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009. ----------

----- **SEGUNDO.**- Los conceptos de agravio expresados por el apelante consisten, en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe: ----------

A G R A V I O S:

PRIMER AGRAVIO.- Me lo causan el considerando "SEGUNDO" al estimar, considerar y favorecer a la actora del Juicio, en su análisis de que "la vía elegida" para su demanda "es la correcta" ya que VIOLA EN MI PERJUICIO, el articulo 543 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas, que establece: "El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de paggo de dos o más mensualidades de renta; en lo conducente se aplicarán las reglas del juicio sumario. ***Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil..."*** *la ley es muy clara y categórica al establecer que SE DEBE ACOMPAÑAR EL CONTRATO ESCRITO, esto es, para la procedencia de la acción y continúa diciendo CUANDO FUERE NECESARIO PARA LA VALIDEZ DEL ACTO, así mismo se viola en mi perjuicio en este mismo considerando el numeral 1719 del Código Civil Vigente en el Estado que establece: "EL ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO".- Estamos en Tamaulipas y en nuestro estado NO EXISTE Y HA DESAPARECIDO HACE MUCHO TIEMPO, la figura jurídica de la TACITA RECONDUCCION, por lo cual, toma en consideración el contrato exhibido por la actora* **********, *firmado en fecha 1°. De enero del 2018 y con fecha de expiración 31 de diciembre del 2018, ESE CONTRATO YA HABIA TERMINADO, POR LO CUAL AL DIA EN QUE INTERPONE SU DEMANDA CON FECHA 17 DIECISIETE DE JUNIO DEL 2021 DOS MIL VEINTIUNO, LA RELACION CONTRACTUAL QUE EXISTIA ENTRE* ********** *Y EL SUSCRITO* ********** *es* ***UN CONTRATO VERBAL POR TIEMPO INDEFINIDO*** *Y NADA MAS..., no hay un contrato escrito, como*

categóricamente lo exige el numeral 1719 del Código Civil Vigente y el correlativo 543 del Código Adjetivo Civil, en especial en la parte que reza, ***"Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto".*** *Por lo cual, el presente acto de ejercer su acción por parte de* **********, *es invalido y en consecuencia IMPROCEDENTE y la vía intentada NO ES LA CORRECTA y debió desestimarse por parte de su señoría JUEZ SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA EN ALTAMIRA, TAMAULIPAS, y por lo cual HOY, solicito a ese Tribunal de Alzada al que tengo el honor de dirigirme que me considere PROCEDENTE el agravio que hago valer en contra del considerando SEGUNDO de la sentencia dictada el día 21 de octubre del 2021 dos mil veintiuno. En nuestro estado de Tamaulipas, insisto, NO EXISTE LA FIGURA DE LA TACITA RECONDUCCION, por lo cual al encontrarnos en la PRESENCIA DE UN CONTRATO VERBAL POR TIEMPO INDEFINIDO, lo que corresponde legalmente, es PREPARAR LA VIA, de la acción intentada por la actora del Juicio que es la especial de Desahucio, mediante el procedimiento que establece nuestro* ***código de procedimientos civiles vigente en el Estado****, en sus numerales:* ***413 fraccion VII que a la letra dice: "El Juicio podrá prepararse pidiendo... Que se haga a la persona a quien se va a demandar ALGUNA NOTIFICACION O INTERPELACION que sea REQUISITO PREVIO A LA DEMANDA",*** *lo anterior aunado a lo que CATEGORICAMENTE obliga el diverso numeral 1807 del Codigo Civil Vigente en nuestro Estado, que establece y exige, para el caso que nos ocupa, tratandose de un contrato verbal por tiempo indefinido lo siguiente:* ***"Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico."***

A fin de apoyar mi alegato jurídico y la acción de hacer valer mi agravio, me permito citar dos tesis que apoyan mi criterio:

ARRENDAMIENTO VERBAL. TRATÁNDOSE DE LA ACCIÓN DE DESAHUCIO, EL ACTOR PUEDE ACREDITAR LA EXISTENCIA DE ESE ACUERDO DE VOLUNTADES PREVIO AL PROCEDIMIENTO PRINCIPAL A TRAVÉS DE MEDIOS

PREPARATORIOS, SIN QUE LA TRAMITACIÓN DE ÉSTOS LE IMPIDA OFRECER, PREPARAR Y DESAHOGAR PRUEBAS DURANTE EL JUICIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ). *(Se transcribe)*

ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCIÓN. NO LA CONTEMPLA EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS. *(Se transcribe)*

ARRENDAMIENTO. RECONDUCCIÓN TÁCITA DEL CONTRATO, NO IMPLICA UNO NUEVO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO). *(Se transcribe)*

Nuestro Codigo Civil del Estado de Tamaulipas asi como el código adjetivo civil, establecen ya, un procedimiento a seguir para el supuesto en el que nos encontramos en el presente juicio que es LA PRESENCIA DE UN CONTRATO VERBAL POR TIEMPO INDEFINIDO, por lo cual, la actora, debia como requisito indispensable entablar la notificación al suscrito dos meses antes su deseo terminar el contrato verbal por tiempo indefinido, ya que asi mismo el suscrito estaría en posibilidad de entablar mi acción de solicitud de PRORROGA, establecida en el numeral 1811 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, que reza "Para que se produzca la prórroga a que se refieren los artículos 1768 y 1810 bastará que el inquilino, dentro de los treinta días anteriores al vencimiento del contrato, manifieste al arrendador en jurisdicción voluntaria, o ante notario o ante dos testigos su voluntad de que se prorrogue el contrato. Si el arrendador no estuviere de acuerdo, por no estar al corriente el inquilino en el pago de las rentas, o si pretende el aumento autorizado por la ley, decidirá el juez conforme la Ley Procesal Civil. En este procedimiento la resolución será apelable en ambos efectos".- LO ANTES CITADO ME APLICA, YA QUE SI BIEN ES CIERTO NO EXISTE CONTRATO ESCRITO, ***EXISTE UNO VERBAL POR TIEMPO INDEFINIDO QUE NACIO****, AL DIA SIGUIENTE EN QUE FENECIO EL FIRMADO CON FECHA 1° DE ENERO DEL 2018 CON TERMINO 31 DE ENERO DEL 2018, POR LO CUAL, EL JUEZ DE LOS AUTOS, NO OBSERVO, LAS REGLAS DEL PROCEDIMIENTO Y EL CONTENIDO DE LA LEY CIVIL EN COMENTO , YA QUE CON ESTO SE VIOLA EN PERJUICIO EL DERECHO DE PRORROGA A QUE TENGO DERECHO, CON BASE EN LOS PRINCIPIOS DE LEGALIDAD Y AUDIENCIA QUE SE ME*

CONCEDEN EN LA CONSAGRACION DE LOS NUMERALES 14 Y 16 DE LA CONSTITUCION POLITICA Y LOS MISMOS NUMERALES 1719 Y 1811 PRECIADO. NUNCA ESTUVE EN ESA POSIBILIDAD YA QUE EL JUEZ DE LOS AUTOS, LO ANALIZO Y LO HIZO PROCEDER DEL SIGUIENTE MODO, QUE CITO A MANERA DE EJEMPLO Y PARA MEJOR CLARIDAD:

*El juez segundo civil de primera instancia en el considerando del cual me duelo, lo vio del siguiente modo: contrato escrito que fenece el 31 de enero del 2018, al día siguiente sigue la relación contractual, derivada y probada con ese "CONTRATO ESCRITO" EXHIBIDO POR LA ACTORA... PERO... ESE CONTRATO YA NO ESTA VIGENTE, Y NO HAY TACITA RECONDUCCION EN TAMAULIPA, por lo cual EN CONSECUENCIA, estamos en la presencia desde el día siguiente de la terminación de dicho contrato de un NUEVO CONTRATO VERBAL POR TIEMPO INDEFINIDO y el tratamiento que se le debe dar a dicha relación contractual, es la establecida en el Código Civil y el de Procedimientos civiles vigente en nuestro estado, QUE YA HE EXPLICADO ANTERIORMENTE EN ESTE AGRAVIO, que es acudir al tribunal a hacer valer ese contrato verbal por tiempo indefinido que uno de los medios es LOS MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO, y posteriormente entablar juicio de desahucio sin perjuicio de que en el periodo probatorio robustezca con pruebas idóneas los medios preparatorios realizados previamente. POR TODO LO ANTERIOR, SOLICITO LA PROCEDENCIA DE MI AGRAVIO A FIN DE MODIFICAR LA SENTENCIA DICTADA PARA DECIDIR QUE LA VIA INTENTADA POR **, NO ES LA IDONEA, NO ES LA CORRECTA Y POR LO CUAL ES IMPROCEDENTE entrar al estudio de su demanda, ya que el articulo 1719 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO, EXIGE EL ESTABLECIMIENTO POR ESCRITO PARA REGULAR LA RELACION DE ARRENDAMIENTO y en ese contexto en este juicio NO TENEMOS UN CONTRATO ESCRITO, YA QUE AL DIA 17 DICEISIETE DE JUNIO DEL 2021, LO QUE EXISTIA DE HECHO, NO DE DERECHO, ES UNA RELACION DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, QUE CONFORME A LA LEY, SE EXIGE SEA PREPARADA EN EL JÚICIO CORRESPONDIENTE, Y SE HAGA VALER PREVIAMENTE LA EXISTENCIA DE DICHO CONTRATO, Y NO NOS SIRVE DE NINGUN MODO UN*

CONTRATO VENCIDO EL 31 DE ENERO DEL 2018, PUES LA MANERA COMO LO TRATO EL JUEZ DE LOS AUTOS, FUE VIOLATORIO DE GARANTIAS CONSTITUCIONALES, DE LEGALIDAD Y AUDIENCIA Y DE LOS NUMÉRALÉS INVOCADOS EN ESTE AGRAVIO CON EL QUE ME DUELO EN ESTE RECURSO DE APELACION, PUES PRACTIVAMENTE, LO TRATA COMO UNA TACITA RECONDUCCION, LA MANERA COMO ANALIZA SU SENTENCIA, TAL VEZ SI ES CORRECTA, CUANDO MANIFIESTA QUE EL INQUILINO DEBE SEGUIR PAGANDO LA RENTA HASTA SU TOTAL DESOCUPACION SIN EMBARGO ESO ES MATERIA DE UN JUICIO POR EJEMPLO DE TERMIACION DE CONTRATO QUE LEGALMENTE INTERPUESTO, CON UN CONTRATO ESCRITO PROBADO O CON MEDIO QUE PREPAREN LA VIA SUMARIA DE COBRO DE RENTAS, CONDENE AL DEMANDADO AL PAGO DE LAS RENTAS QUE SE GENEREN POR SEGUIR OCUPANDO UN INMUEBLE. SIN EMBARGO, ESTE NO ES EL CASO YA QUE AL ENTABLAR SU DEMANDA **********, *LO HIZO LLEVANDO A JUICIO UNA RELACION DE ARRENDAMIENTO VERBAL POR TIEMPO INDEFINIDO QUE NO TENIA PREVIAMENTE ESTABLECIDA LEGALMENTE,* ***SINO CON UN CONTRATO ESCRITO QUE HABIA FENECIDO MAS DE DOS AÑOS ANTES DE INICIAR SU ACCION. Y AL NO EXISTIR LA TACITA RECONDUCCION SU ACCION ES INCORRECTA E IMPROCEDENTE.***

<u>SEGUNDO AGRAVIO.-</u> ***LA FALTA DE OBSERVANCIA, APLICACIÓN Y PROCEDENCIA, de la EXCEPCION DENOMINADA <u>FALTA DE ACCION Y DE DERECHO</u>, invocada en la contestación de demanda, interpuesta por el suscrito, dentro del juicio natural, cuyos datos han quedado citados en el proemio de mi ocurso y solicito se tengan por reproducidos como si a la letra se insertaran, asi como la <u>violación</u> de los artículos 543 del código de procedimientos civiles vigente en Tamaulipas, asi como 1719, 1765, 1807, del Codigo Civil Vigente en el Estado, LO ANTERIOR EN VIRTUD de que SUPONIENDO SIN CONCEDER, que el Juez haya dado entrada y tramite a la demanda, NO OBSTANTE NO CONTENER UN CONTRATO ESCRITO O MEDIOS PREPARATORIOS PARA ESTABLECER EL CONTRATO VERBAL POR TIEMPO INDEFINIDO, la actora del Juicio*** **********,

CARECE de acción para demandar toda vez que no ha sido violentada en sus derechos ni perjudicada en los mismos, pues de las PRESTACIONES que reclama, es el pago de rentas marcadas desde el mes de enero del año 2019, en adelante y tomando en consideración y aplicando LEGAL Y CORRECTAMENTE le ley en especial lo establecido en los numerales 1719, 1765 y 1807, de los mismos se desprende que para que su acción prosperara, OCUAPA OBLIGATORIAMENTE LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO POR ESCRITO QUE NO EXISTE... NO EXISTE POR QUE EL ULTIMO QUE TIENE FIRMADO POR EL SUSCRITO POR ESCRITO COMO LO PIDE LA LEY, PARA ENTABLAR ACCION SOBRE CUESTIONES DE ARRENDAMIENTO, ES EL QUE FENECIO EL 31 DE ENERO DEL 2018 Y ESE CONTRATO ESTA TOTALMENTE PAGADO POR CONFESION FICTA DE **, por lo cual CARECE DE ACCION Y DE DERECHO, para la procedencia de este juicio, ya que NO HAY, NO EXISTE, NO EXHIBIO PORQUE CARECE DE EL, DE UN CONTRATO *ESCRITO, ACTUAL, DE LA FECHA EN QUE DEMANDO, Y EN EL CUAL SE LE DEBAN RENTAS, ya que el exhibido por escrito QUE NO LE SIRVE PARA LA PROCEDENCIA DE SU ACCION PORQUE ESTAMOS ANTE UN CONTRATO VERBAL DE TIEMPO INDEFINIDO, suponiendo sin coceder, ese contrato YA ESTA PAGADO.*

TERCER AGRAVIO.- Me lo causa LOS CONSIDERANDOS SEGUNDO, TERCERO Y QUINTO DE LA SENTENCIA QUE SE COMBATE, Violación a los principios de legalidad y audiencia, consagrados en las garantías constitucionales establecidas en el numeral 14 constitucional.

ARTICULO 14. (Se transcribe)

En este caso en comento, por ser del orden civil, no opera la retroactividad, sin embargo suponiendo sin conceder, el juez de los autos esta tratando este juicio como si existiera la tacita reconducción que ya no opera, ni esta vigente en el Estado de Tamaulipa, uno de los principios generales del derecho para la materia del Derecho Civil es la literalidad, por lo cual, en la sentencia que se combate, en especial por que el Juez Segundo Civil de Altamira, Tamaulipas, el considerando Segundo y Quinto, considera procedente la acción, adecuada y legal, la vía intentada, y así mismo, considera, a su juicio, que reúne los requisitos

que establece el numeral 543 del Código Adjetivo Civil del Estado, en la parte donde reza: "...con la demanda se acompañara EL CONTRATO ESCRITO, CUANDO ELLO FUERE NECESARIO PARA LA VALIDEZ DEL ACTO CONFORME AL CODIGO CIVIL..."; y para el caso en comento, le ley sustantiva civil del estado establece en su articulo 1719.- "El arrendamiento DEBE otorgarse por escrito", obliga, no otorga una posibilidad o facultad, sino que categóricamente, exige un contrato por escrito. Sin embargo, la ley prevee procedimientos legales para el caso que nos ocupa, EL SUPUESTO ES LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO VERBAL POR TIEMPO INDEFINIDO, ya que el contrato escrito que fuera exhibido por la parte actora **********, ***TERMINO, FENECIO Y EXPIRO EL DIA 31 DE ENERO DEL 2018****, por lo cual, debió la actora recurrir al procedimiento que establece el* ***mismo numeral 543 precitado líneas arriba en la parte medular que dice: en caso de no ser necesario contrato escrito*** *(PORQUE NO LO HAY, PORQUE HAY UNA RELACION VERBAL DE TIEMPO INDEFINIDO, YA QUE LA RELACION DE ARRENDAMIENTO POR ESCRITO FENECIO EL 31 DE ENERO DEL 2018),* ***...SE JUSTIFICARA SU EXISTENCIA POR MEDIO DE INFORMACION TESTIMONIAL, PRUEBA DOCUMENTAL, O CUALQUIERA OTRO BASTANTE QUE SE RECIBIRA OCMO MEDIO PREPARATORIO DEL JUICIO"****, y para lo anterior existe el procedimiento legal en el marco del TITULO SEXTO, ACTOS PREJUDICIALES, CAPITULO I, MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO, ARTICULO 413 FRACCION VII, Del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, en co-relación del numeral 1719 del código civil vigente que exige el deber de celebrar el arrendamiento POR ESCRITO. Por tal motivo hay violación y me causa agravios LA SENTENCIA DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2021, dictada en el expediente ******** del Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial con residencia en Altamira, Tamaulipas, ya que se viola en mi perjuicio lo aquí, invocado.*

----- **TERCERO**.- Analizados los agravios que anteceden, se arriba a la conclusión que resultan infundados, en virtud de los razonamientos que enseguida se enunciarán.----------

----- Los agravios primero, segundo y tercero serán analizados de manera conjunta dada su estrecha relación y la similitud de sus argumentos, mismos que resultan infundados por los razonamientos que enseguida se enunciaran.----------

----- Esgrime el apelante que, le depara perjuicio el considerando segundo de la sentencia combatida al estimar el *A quo* que la vía elegida es la correcta, pues afirma que se viola el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.----------

----- Ya que dicho precepto establece que se debe acompañar el contrato escrito, esto es, para la procedencia de la acción intentada, a mas que, continua diciendo que, *"cuando fuere necesario para la validez del acto"*.----------

----- Así también, alega que el artículo 1719 del Código Civil vigente en el Estado establece: *"El arrendamiento debe otorgarse por escrito"*.----------

----- Otro argumento lo hace consistir en que, afirma el recurrente que en el Estado de Tamaulipas no existe la figura jurídica de la tácita reconducción, por lo que no debió tomar en cuenta el contrato exhibido por la actora ***** ****** *****, firmado en fecha primero de enero de dos mil dieciocho y con fecha de expiración el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho.--

----- Pues, afirma el disidente que al encontrarse terminado dicho contrato la relación contractual que existe a la fecha entre

los litigantes es un contrato verbal por tiempo indefinido, es decir, que no hay contrato escrito tal como lo exige el numeral 1719 del Código Civil y el correlativo 543 del Código Adjetivo Civil ambos para el Estado de Tamaulipas.----------

----- Por consiguiente, asegura el inconforme que, la vía intentada no es la correcta, pues lo que corresponde es preparar la vía, conforme lo que establece el artículo 413, fracción VII del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, en relación con el diverso 1807 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas.----------

----- Esto es, que la actora previo a la demanda debía entablar notificación con el demandado dos meses antes de terminar el contrato verbal por tiempo indefinido, pues sólo en esa situación, el demandado estaría en posibilidad de solicitar la prórroga establecida en el artículo 1811 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas.----------

----- Por todo lo anterior, solicita se modifique la sentencia apelada para decidir que la vía intentada por la actora no es la correcta.----------

----- Lo anterior es infundado.- Para arribar a tal conclusión es menester analizar la acción pretendida y los requisitos necesarios para la admisión de la demanda en el juicio de desahucio.----------

----- Los artículos 543 y 544 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, estatuyen lo siguiente:----

> ***Artículo 543.-*** *El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta; en lo conducente se aplicarán las reglas del juicio sumario.*
>
> *Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de renta insolutos. En caso de no ser necesario contrato escrito se justificará la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.*
>
> ***Artículo 544.-*** *Pueden promover el desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueño, de usufructuarios o de cualquiera otro que les dé derecho a disfrutarla y sus causahabientes, así como el apoderado de los que se dejan mencionados.*

----- Primeramente, es preciso mencionar que el objeto del juicio especial de desahucio es el lanzamiento del inmueble que ocupa el inquilino, por la falta de pago de dos o más mensualidades.----------

----- De los artículos transcritos se desprende claramente que nos permite concluir que para que el juicio de desahucio proceda, es necesario acreditar los siguientes elementos: 1) la falta de pago de dos o más mensualidades y, 2) acompañar a la demanda el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme lo señala el Código Civil, y los recibos de renta insolutos; así mismo, plantea las formas de justificar la existencia del contrato por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra

bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio. El último arábigo transcrito, establece quiénes son las personas que pueden promover el juicio.----------

----- En esa tesitura, se advierte de autos que, contrario a lo que esgrime el inconforme, la parte actora sí cumplió con los requisitos exigidos en el referido artículo 543 al promover la demanda, ello es así, porque exhibió el contrato escrito de arrendamiento y los recibos de renta insolutos. Pues, del primer párrafo del referido artículo se puede colegir que para la procedencia del juicio de desahucio sólo es necesario que el arrendatario omita el pago de dos o más mensualidades de renta, acompañar el contrato escrito de arrendamiento -cuando ello fuere necesario- y los recibos de renta insolutos, precisamente porque lo que el arrendador desea a través de la mencionada acción de desahucio, es la desocupación de la finca o local y, eventualmente, el pago de las rentas vencidas, sin que la procedencia de la misma se encuentre supeditada a la vigencia natural del contrato en comento, ya que al tratarse el presente juicio de tramitación especial, queda claro que los documentos que señalan los artículos recién transcritos son los suficientes para iniciar el presente juicio. Esto es, que debe seguirse la regla especial y no la general.----------

----- Sin que sea óbice a lo anterior, que el contrato base de la acción sea de fecha uno de enero de dos mil dieciocho y que el mismo no se prorrogó, lo que se corrobora en el propio

contrato. Y es que, carece de razón el inconforme cuando alega que en la especie se actualiza una relación de arrendamiento sujeta a un contrato verbal, toda vez que no existe un contrato por escrito, motivo por el cual asevera el inconforme que al pretender el actor ejercer la acción de desahucio, debió justificar, -previo a la tramitación del juicio-, los medios preparatorios, acorde con lo previsto con el artículo 543, segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.----------

----- De lo anterior, debe decirse que, el hecho de que el contrato base de la acción no sea vigente, no es obstáculo para procedencia de la vía y pese a que, como lo refiere la inconforme, en la legislación tamaulipeca no se contemple la figura de la tacita reconducción, se reitera, no se requiere contrato de arrendamiento vigente para promover el juicio de desahucio, pues ningún ordenamiento lo exige, habida cuenta que el legislador en cuanto al contrato de arrendamiento que se refiere, no impone como condición que deba estar vigente al presentarse la demanda. Por lo que, es indudable que el Juzgador tampoco puede hacerlo como condición para la procedencia del juicio de desahucio.----------

----- En esa tesitura, es valido afirmar que el hecho de que la actora ********** al presentar su demanda de origen, el diecisiete de junio de dos mil veintiuno, haya acompañado el contrato de arrendamiento

que celebró con el demandado ********** el primero de enero de dos mil dieciocho, en el cual en la cláusula cuarta se estipuló lo siguiente: ----------

> *... **CUARTA.- VIGENCIA.-** La duración del presente contrato será de 12 meses; forzoso para ambas partes iniciando su vigencia el día **1** del mes de **ENERO** del **2018** y su terminación será el día **31 de DICIEMBRE de 2018**, debiendo avisar "EL ARRENDATARIO" a "EL ARRENDADOR" por escrito con treinta días de anticipación a su vencimiento, si es su deseo continuar o no con el arrendamiento, reservándose "EL ARRENDADOR" el derecho de aceptar dicha prórroga, lo cual en todo caso lo hará mediante la celebración de un nuevo contrato y siempre y cuando "EL ARRENDATARIO" haya cumplido en tiempo y forma con el pago de todas sus pensiones rentísticas y sean renovadas y actualizadas las garantías señaladas en dicho contrato.*
>
> *Cuando "EL ARRENDATARIO" sea el que desee dar por terminado el presente contrato, además del aviso por escrito antes mencionado, se obliga en los términos del artículo 1808 del Código Civil vigente en la entidad a poner cédulas visibles y a mostrar el interior del inmueble a las personas que pretendan verlo...*

----- Resulta jurídicamente incorrecto considerar que por haber vencido el contrato de arrendamiento ya no existe propiamente un inquilino moroso, pues el que no opere la tácita reconducción, de conformidad con los artículos 1806 y 1814 del Código Civil, tiene como consecuencia evitar que el contrato se convierta en de tiempo indefinido, cuando el arrendatario después de terminado continua en el uso y goce del bien arrendado, y por ende libera al arrendador de manifestar su oposición al inquilino en el término legalmente establecido; sin

embargo, no deja de surtir efectos entre las partes, pues sus derechos y obligaciones, incluso, cualquier discrepancia que se suscite con relación al mismo, continúan rigiéndose por lo pactado en dicho acuerdo de voluntades, aun después de su vencimiento.----------

----- De ahí que, al no establecer el legislador, que como requisito para la procedencia de la acción, el contrato de arrendamiento que se exhiba deba ser de fecha vigente, es que resulta procedente la acción intentada, pues se reitera, lo que se actualiza es que aun y cuando el contrato ha terminado, el arrendatario continua en el uso y goce del bien arrendado derivado de aquel contrato de arrendamiento, y por ende obligado al pago de la renta conforme el artículo 1814 del Código Civil. De ahí deviene lo infundado de sus alegaciones en trato.----------

----- En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado el infundados los conceptos de agravio expresados por la parte demandada y, consecuentemente, se deberá confirmar la sentencia que da materia al recurso. ----------

----- **CUARTO.-** De conformidad con el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, como la sentencia de primer grado declaró improcedente el presente juicio y este fallo confirma lo resuelto por la Juez de origen, es evidente que han recaído dos sentencias adversas en contra de

la parte demandada y apelante; por lo tanto, deberá soportar el pago de las costas generadas en esta segunda instancia.----------

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se: ----------

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

----- **PRIMERO**.- Han resultado infundados, los conceptos de agravio expresados por la parte demandada, contra la sentencia de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, dictada dentro del expediente número ********, correspondiente al Juicio de Desahucio, promovido por ***** ****** ***** en contra de **********, ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas, cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.----------

----- **SEGUNDO**.- Se confirma la sentencia a que se alude en el resolutivo anterior y que fue impugnada por medio del recurso que ahora se resuelve. ----------

----- **TERCERO**.- Se condena a la parte demandada apelante al pago de las costas del juicio erogadas por la tramitación de esta Segunda Instancia. ----------

----- **CUARTO**.- Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales

consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido.----------

----- **Notifíquese personalmente**.- Así lo resolvieron y firmaron los licenciados HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ y DAVID CERDA ZÚÑIGA, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante la ausencia por incapacidad médica del Titular de la Octava Sala que forma parte de este Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo, y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente el primero y ponente el segundo, quienes firman el día de hoy dos de marzo de dos mil veintidós, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, licenciada Liliana Raquel Peña Cárdenas, quien autoriza y da fe.----------

Lic. Hernán De la Garza Tamez
Magistrado Presidente

Lic. David Cerda Zúñiga
Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día.--- Conste.----
M*'DCZ/l'yycu*

La Licenciada YURIBIA YAZMÍN CASTRO UVALLE, Secretaria Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública

*de la resolución número **58 (cincuenta y ocho)** dictada el **dos de marzo de dos mil veintidós**, por el Magistrado DAVID CERDA ZÚÑIGA, constante de **10** fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, estado civil, género, el nivel de escolaridad, teléfonos, información patrimonial, preferencia sexual, números de expedientes de primera instancia, así como los datos de documentos que den a conocer su identidad, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.