--- **RESOLUCIÓN: 65 (SESENTA Y CINCO).**----------

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a (8) ocho de marzo de (2023) dos mil veintitrés.----------

--- **V I S T O** para resolver el presente **Toca 89/2023,** formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por **la demandada** ***** ****** *****, en contra de la **sentencia de (9) nueve de noviembre de (2022) dos mil veintidós,** dictada por el **Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial, con residencia en Matamoros, Tamaulipas,** dentro del **expediente 189/2022,** relativo al **Juicio Desahucio,** promovido por ***** ****** ***** en contra de ***** ****** *****; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos; y,----------

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

--- **PRIMERO:** La sentencia recurrida concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

"--- **PRIMERO**:- **HA PROCEDIDO** el presente **JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO** promovido por ***** ****** ***** en contra de ***** ****** *****, toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada dio contestación a la demanda instaurada en su contra sin acreditar con probanza alguna su defensa. --- **SEGUNDO**:- Se condena a la parte demandada ***** ****** *****, a la **DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE** ubicado en CALLE ******* NÚMERO ********** ENTRE CALLES ********Y ******DEL FRACCIONAMIENTO ******** DE ÉSTA CIUDAD DE H. MATAMOROS, TAMAULIPAS.--- **TERCERO**:- Se condena a la parte demandada al pago de la cantidad de **$********* (VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, por concepto de **RENTAS VENCIDAS**, correspondientes a los meses de **NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO Y JUNIO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)**; más las que se sigan venciendo hasta la total terminación del presente juicio; y se le dejan a salvo sus derechos a la parte actora por cuanto al reclamo de los conceptos de pago de servicios de agua y

energía eléctrica para que los haga valer en la forma y términos que corresponda, por los razonamientos expuestos en el considerando de ésta sentencia.--- **CUARTO**:- Se condena a la parte demandada ***** ****** *****, a pagar los **gastos y costas procesales** generadas con motivo de la tramitación de éste juicio, previa su regulación en vía incidental se realice.--- **QUINTO**:- Se le concede a la parte demandada ***** ****** ***** el término de **CINCO DÍAS** para que de **cumplimiento voluntario** a la presente sentencia, contado a partir de la fecha en que la presente resolución sea susceptible de ejecución, **apercibida de ejecución forzosa** en caso de desacato a la presente determinación judicial.--- **"Se hace saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente"**.--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES y CÚMPLASE**.- Así lo resolvió y firmó...".

--- **SEGUNDO.-** Notificada la sentencia anterior a las partes, e inconforme la demandada interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo mediante proveído del (28) veintiocho de noviembre de (2022) dos mil veintidós, ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 127/2023 de (2) dos de febrero del año en curso. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 1052 de (21) veintiuno de febrero de (2023) dos mil veintitrés, radicándose el presente toca el día (22) veintidós del referido mes y año, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el (22) veintidós de noviembre de (2022) dos mil veintidós.----------

--- Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,----------

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

--- **PRIMERO.-** Esta Segunda Sala Colegiada Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado.--------

--- **SEGUNDO.-** La demandada hoy apelante, ***** ****** *****, expresó en concepto de agravios lo siguiente:

**"PRIMERO.-** La sentencia definitiva que se recurre es en su totalidad violatoria de las normas que rigen el procedimiento, así como de los derechos humanos de la suscrita apelante, en virtud de que la relación jurídico-procesal no se estableció, al no haber sido demandada por quien fungió como arrendadora en el contrato de arrendamiento que -inclusive- obra en el expediente del que deriva este Recurso, como claramente se deduce de una simple lectura del escrito inicial de demanda.

No es óbice a lo anterior que la actora señalara que autorizó a diversa persona para que suscribiera el arrendamiento, porque aún suponiento sin conceder que así hubiere ocurrido, es precisamente esta persona quien debió ejercitar la acción.

Lo anterior es así, porque en este caso la legitimación no fue estudiada correctamente por el A quo y determinó que el contrato de arrendimiento quedó acreditado con las diligencias de Medios preparatorios a Juicio promovidos por la accionante, sin tomar en consideración que la suscrita di respuesta por escrito a las mismas aduciendo que se me declaró confesa de una diligencias a toda luces ilegales. Para fines de claridad, me permito reproducir la contestación que realicé a dichas diligencias: (exhibe documentos en copia).

De lo anterior se denota que sí hubo contestación por parte de la suscrita a las diligencias preparatorias a juicio, en donde claramente deje establecido que carecía de acción y derecho la promovente para citarme a declarar y/o responder a cuestionamientos que me son totalmente ajenos, toda vez que nunca celebré contrato de arrendamiento con quien ahora se ostentó como actora.

Sin embargo, el inferior indebidamente consideró que al haberme declarado confesa en unas diligencias a todas luces ilegales, ello concedía acción y derecho a la C. ***** ****** ***** para demandarme a través de un juicio de desahucio.

**SEGUNDO.-** Aunado a lo anerior, el hecho de haberme condenado en el juicio que se impugna constituye una violación ce mis derechos humanos, porque nunca consideró el A quo que debió aplicar el control de convencionalidad ex

officio para inaplicar lo que estatuye el segundo párrafo del artículo 543 del Código Procedimental de la materia, porque de conformidad con el atículo 1716 quen celebra un contrato de arrendamiento en nombre de otro debe estar autorizado, lo cual no quedó demostrado y es claro que la carga de la prueba era a cargo de la C. ***** ****** *****, quien en todo momento adujo que confirió tal facultad a la C. **********, sin que tal hecho haya sido demostrado.

Para fines de claridad, me permito transcribir lo que señala el numeral 1716.- **"ARTÍCULO 1716.-..."**.

Como se denota de una meridiana lectura de tal dispositivo y de conformidad con una interpretación conforme, es claro que es a cargo del actor demostrar que confirió dicha autorización, por lo que al no haberlo hecho desde los actos preparatorios y menos aún en el juicio mismo, careció de toda acción y derecho para excitar y promover el Juicio de Desahucio materiá de esta Apelación.

Más aún, debió determinarse la inaplicación del artículo 543 del Código Adjetivo, porque en el caso del arrendamiento el diverso numeral 1719 en forma indubitable establece: **"ARTÍCULO 1719.-..."**.

Entonces, resulta obvio que en el juicio natural debió exhibirse como documento base de la acción dicho contrato y no considerar por parte del inferior que la calidad de arrendador había quedado demostrada por parte de la actora, actora, porque entonces habría una colisión de normas.

Y eso es así, porque el propio artículo 543 del ordenamiento procedimental estatuye en su segundo párrafo: ***"ARTÍCULO 543.-..."***.

Atento a lo anterior, resulta innegable e irrefutable que el Código Sustantivo obliga en el numeral 1719 que el contrato de arrendamiento sea realizado por escrito, para la validez del acto.

Ahora bien, si nos atenemos a lo manifestado por la propia actora, ella indicó -sin que ello constituya aceptación de mi parte de los hechos que narra-, que autorizó a una apoderada para que suscribiera por escrito un contrato de arrendamiento con la suscrita apelante.

Entonces, la carga de la prueba era de ella y para eso tenía obligación de demostrar dos aspectos fundamentales: la autorización que le supuestamente le confirió a un tercero y -además- la existencia de ese contrato por escrito.

Al no haberlo acreditado en forma fehaciente, entonces es de aplicarle el apotegma jurídico que a la letra reza: nemo auditur propiam turpitudinem alegans.

Resulta aplicable el criterio jurisprudencia de epígrafo y texto siguiente:

**“LEGISLACIÓN AD ACUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECA EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).” (La transcribe).**

También resulta aplicable, por las razones que indica:

**“LEGISLACIÓN AD CAUSAM. SI CARECE DE ELLA EL ACTOR QUE ES RECONVENIDO, IMPLÍCITAMENTE COMPRENDE SU FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA.” (La transcribe).**

Asimismo por lo que respecta al control de convencionalidad ex officio a que se alude, resulta claro que ante en las normas sustantiva y adjetiva existe una colisión entre principios cuando en un caso concreto son relevantes dos o más disposiciones jurídicas, que a su vez, son normas incompatibles entre sí, pero ambas pudieran ser respuestas al caso concreto.

Porque mientras por un lado el Código Civil establece que debe existir un contrato por escrito, por el otro el Código Procedimental estatuye que puede acreditarse mediante la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio probatorio del juicio.

Esta colisión implica que -por si fuera poco- lo que debe prevalecer es el Código Sustantivo por encima del Adjetivo, atendieno a una intepretación forme a que obliga el artículo primero de la constitución General de la República.

Como se aprecia con claridad, el acreditar en forma indudable la legitimación ad causam y ad procesum, son dos eran dos requisitos indispensables a fin de que se integrara correctamente la relación jurídica.

Así las cosas, en forma indubitable se acredita la ilegalidad de la sentencia definitiva emitida por el inferior al resolver el juicio de desahucio que se indica al rubro:

**TERCERO.-** Otra fuente de agravio lo constituye una interpretación errónea del C. Juez Civil sobre la excepción de pago opuesta por los recurrrentes, porque la arrendadora debió haber demostrado haber requerido el pago de las pensiones rentísticas que reclamó como prestación al demandarnos.

Esto es así, poque la parte actora reclamó el pago de pensiones rentísticas y entonces tuvo la carga de la prueba para demostrar que nos requirió de pago, lo cual en la especie no aconteción y -además-, exhibir los recigos de arrendamiento con los requisitos fiscales a que estaba obligada, de conformidad con lo que estatuye la legislación fiscal.

Además, en materia de arrendamiento resulta innegable que existe ya pronunciamiento del Poder Judicial de la Federación al respecto, en el sentido de

que el arrendador primero debe colocar en mora al arrendatario a fin de que prospera su acción de pago de rentas.”

--- **TERCERO.-** Previo al estudio de los agravios formulados por la demandada apelante, conviene destacar algunas de las constancias que conforman el expediente así tenemos que:----------

--- Por escrito recibido el doce (12) de julio de dos mil veintidós (2022), compareció ***** ****** *****, a promover Juicio de Desahucio en contra de ***** ****** *****, reclamando como prestaciones las siguientes:

> “**a)**.- La desocupación y entrega inmediata destinada a local comercial, ubicado en calle ******* número 17, entre calles ********y ******del fraccionamiento ******** del plano oficial de H. Matamoros, Tamaulipas.
>
> **b)**.- El pago de las rentas insolutas a la fecha vencidas y comprendiendo del día 01 (uno) de noviembre al 01 (uno) de junio del año 2022 (dos mil veintidós), todos a razón de $******** (********** pesos 00/100 m.n.) mensuales.
>
> **c)**.- El pago de las rentas que se sigan venciendo desde la presentación de esta demanda, hasta la fecha de desocupación del inmueble dado en arrendamiento destinado para local comercial.
>
> **d)**.- El pago de energía eléctrica, servicio de agua y previa exhibición de recibo para demostrar que se encuentra al corriente.
>
> **e)**.- El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio.”

--- **Fundó su solicitud en los siguientes hechos**:

> “**I**.- Con fecha del noviembre del 2020, la suscrita en mi carácter de propietaria y arrendadora celebre contrato de arrendamiento con la C. ***** ****** *****, respecto a un bien inmueble de mi propiedad destinado a local comercial ubicado en calle ******* No. ** del fraccionamiento ******** del plano oficial de esta Ciudad.
>
> **II**.- De común acuerdo arrendadora y arrendatario convenimos en que el precio del arrendamiento seria la cantidad de $******** (********** PESOS 00/100 M.N.), mensuales pagaderos en forma adelantada cada primero de cada mes, en el domicilio donde se ubica el bien inmueble arrendado, el ubicado en calle ******* No. **del fraccionamiento ******** de ésta Ciudad. Hechos los anteriores que se acreditan con los medios

preparatorios a juicio que me permito acompañar como anexo número uno que acompaño a esta demanda.

**III**.- Como lo justifico con los recibos marcados con los números que agregó mi arrendadora la **C. ***** ****** *****, me adeuda las mensualidades correspondientes de los meses del 01 de noviembre, 01 de diciembre del 2021 y de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio del 2022 y en su totalidad la ahora demandada adeuda la cantidad de $********* (********** PESOS 00/100 M.N.), por lo anterior se justifica su incumplimiento.

**IV**.- No obstante de lo acordado, la suscrita al ver que mi arrendataria no se presentaba a liquidarme el importe de las rentas, acudí a su domicilio para informarme el motivo de su incumplimiento, por lo cual se negó a pagar las rentas de los meses de noviembre y diciembre del 2021 y enero y febrero del 2022, por lo anterior me informó que dejaría el local comercial, por lo cual le diera oportunidad de rentar otro inmueble ya no cubriendo pago alguno de renta, siendo el caso que ya han transcurrido 08 meses y no me ha liquidado, motivo por el cual me veo en la imperiosa necesidad de promover el presente juicio de desahucio en su contra.

**V**.- Ante el temor fundado que la arrendataria la **C. ***** ****** *****, pretenda evadir el pago de las rentas insolutas que se le reclaman en la presente demanda, solicito el derecho que me concede el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, para el efecto de que el auto que recaiga a esta demanda, se ordene embargar bienes suficientes propiedad del demandado y se secuestren en el acto de la diligencia para que garanticen y cubran las prestaciones reclamadas.” Hizo cita de las consideraciones legales que tuvo a bien referir en su escrito inicial de demanda, así como los anexos que exhibe a la misma.”

--- Por auto de **(04) cuatro de agosto de (2022) dos mil veintidós**, se tuvo a la parte actora dando cumplimiento a la prevención hecha en autos, por lo que el Juzgado admitió a trámite la demanda interpuesta por la actora, y se ordenó formar expediente e inscribirse en el libro de Gobierno que al efecto se lleva, se ordenó requerir al inquilino en su domicilio para que justificara estar al corriente en el pago de las rentas mediante el recibo respectivo y de no hacerlo en el momento de la diligencia, toda vez que se trata de una finca destinada a **giro comercial y/o industrial**

prevenirlo para que dentro del término de (40) **CUARENTA DÍAS** después de que quede legalmente notificado proceda a la desocupación y entrega de la finca objeto del arrendamiento, apercibido de lanzamiento en su contra y a su costa si no lo efectúa.- Así también con fundamento en el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se ordenó embargar a la parte demandada bienes suficientes de su propiedad para cubrir las pensiones inquilinarias reclamadas, cuyos bienes se pondrán en depósito de la persona que designe el actor bajo su responsabilidad, corriéndole traslado a la demandada con las copias que para dicho efecto se acompañan, emplazándolo para que dentro del término de (3) tres días conteste la demanda y en su oportunidad se resolverá lo procedente en derecho.----------

--- El (23) veintitrés de agosto de (2022) dos mil veintidós, se llevó a cabo la diligencia de emplazamiento en comento, en los términos de ley, toda vez que la parte demandada compareció a producir su contestación.--------

--- Mediante proveído de (30) treinta de agosto de (2022) dos mil veintidós, se tuvo a la parte demandada ***** ****** *****, dando contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra, así como oponiendo excepciones y defensas las cuales hizo consistir bajo los siguientes argumentos:

--- Opuso las excepciones de:

> "**1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO** a la actora para reclamar todas y cada una de las prestaciones, porque no presenta como documento idóneo base de su acción el contrato de arrendamiento a que alude en su libelo, lo que se aprecia de su simple lectura, toda vez que en el mismo se señala como "arrendadora" a la suscrita demandada, aunado a que en el precitado documento se invocan preceptos que no corresponden a la legislación que aplica en el Estado de Tamaulipas;

**2**.- Se opone la **OSCURIDAD y NULIDAD DE LA DEMANDA**, como consecuencia de lo expresado en el numeral anterior, porque no puede considerarse que haya dado cumplimiento a lo estatuido por el segundo párrafo del artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles de la entidad, al no existir el contrato de arrendamiento a que alude y por tanto no acredita su carácter de arrendadora. Es de hacer mención que tampoco dio cumplimiento a la exigencia de exhibir los recibos de renta supuestamente insolutos, lo cual hace improcedente su acción.

**3**.- Opongo también, para el caso de desestimar las (2) dos excepciones anteriores, la de **EXCEPCIÓN DE PRESUNCIÓN DE PAGO**, porque las pensiones rentísticas se han cubierto a su sedicente mandataria ********** (de quien se desconoce en este acto tal carácter y cuya personalidad no ha quedado debidamente acreditada al promover su demanda), aclarando que esta persona al ser requerida para que me expidiera los recibos fiscales a que tengo derecho se ha negado sistemáticamente a entregármelos."

--- **En cuanto a los hechos manifestó:**

"**I**.- El hecho que se contesta, se niega. Lo cierto es que en fecha nueve de noviembre de dos mil veinte, como arrendatario, celebre contrato de arrendamiento con la señora **********., en su calidad de arrendadora, respecto del inmueble ubicado en ******* número 17 bis, Fraccionamiento ********, C.P. *****, en esta ciudad de Matamoros, Tamps, pero ésta me indicó que con posterioridad me daría copia del precitado documento;

**II**. El correlativo que se contesta **se niega, porque el contrato lo suscribí con otra persona distinta de quien se apersona como actora. El término del arrendamiento que suscribí con la señora **********.,** en su calidad de arrendadora, lo fijamos en un año forzoso para ambas partes y me obligué con dicha señora a pagar como renta mensual la cantidad de $******** (********** PESOS 00/100 M.N.), previa entrega de mis recibos, mismos que deberían cumplir todos los requisitos fiscales;

**III.-** Este hecho se niega, primeramente, porque no se me hizo entrega con la demanda la copia de traslado en donde se aprecia que la sedicente actora haya exhibido los recibos de arrendamiento respectivos con todos los requisitos fiscales a que se ha hecho referencia;

**IV.-** El correlativo se niega, porque lo cierto es que mi arrendadora **********., sin motivo justificado y sin decirme la razón para ello, se ha

negado a entregarme los recibos anteriores de arrendamiento con los requisitos fiscales que le requerí, en virtud de serme indispensables para cumplir con mis obligaciones tributarias y únicamente le adeudo la pensión rentística del mes de agosto de dos mil veintidós;

**V**.- Este numeral que se contesta, no es un hecho propiamente, pero se niega ad cautelam, al no ser propio."

--- Al resolver la controversia planteada, el juzgador declaró procedente el juicio de desahucio, sustentando su determinación en lo siguiente:

- **Que con las documentales públicas y privadas consistentes en Copias fotostáticas debidamente certificadas por la Secretaria de Acuerdos Adscrita al Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil de éste Distrito Judicial**, de las constancias procesales del **expediente número** ********, relativo a los **MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO**, promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****; **documental de la cual se advierte que efectivamente la parte actora celebró Contrato de Arrendamiento con la demandada ***** ****** *****, a través de la señora **********, respecto del bien inmueble ubicado en la calle ******* número ** entre calles ********y ******del fraccionamiento ******** de ésta Ciudad, pactándose como renta mensual la cantidad de $******** (**********pesos 00/100 M.N.), que el pago se realizaría los días primeros de cada mes, que se le entregaría un recibo por dicho concepto firmado por la señora **********, que en dicho inmueble se estableció un negocio denominado ********** que dicho arrendamiento lo celebró con la C. ********** en representación de ***** ****** *****.
- **Copia certificada** por el Licenciado Carlos C. Guerrero Gómez, Notario Público número 64 en ejercicio en esta ciudad del **instrumento público número ********** (*****)**, volumen sexagésimo quinto, de fecha 02 (dos) de Septiembre de 1985 (mil novecientos ochenta y cinco), pasada ante la fe del Licenciado **********, Notario Público número * con ejercicio en ésta Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, y el cual contiene **CONTRATO DE COMPRA-VENTA** celebrado de una parte por los señores ********** **y** ********** en representación y como Apoderados de "**********, en su carácter de **PARTE VENDEDORA**, y de otra parte la señora **********, en

**representación de su menor hija ***** ****** *****,** en su carácter de **PARTE COMPRADORA**, respecto de los lotes número (*) ***** y (*) *** de la manzana (**) treinta, ubicado en la calle ******* entre colonia ********** y calle ******* del fraccionamiento ******** de ésta Ciudad, con una superficie de 400.00 mts2., (cuatrocientos metros cuadrados), los cuales forman un solo cuerpo de terreno, que se identifica con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 20.00 metros con lote número cuatro****; AL SUR: En la misma medida con lote número siete; AL ORIENTE: En 20.00 metros con la colonia **********; y AL PONIENTE: en la misma medida con la calle *******, la cual se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Inmueble bajo la sección *, número *****, legajo ***, de fecha ** de octubre de **** con residencia en ésta Ciudad;

- **Original y Copia** del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON FIADOR** celebrado de una parte por **********., en su carácter de "**ARRENDADOR**", y por otra la señora ***** ****** *****, en su carácter de "**ARRENDATARIA**";
- **Ocho (08) recibos de arrendamiento**, correspondiente a los meses de NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2021 (DOS MIL VEINTIUNO), ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO y JUNIO DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS), por la cantidad de $******** (********** PESOS 00/100 M.N.) cada uno, cantidad anterior que fue pactada por ambas partes en el documento base de la acción; **documentales que no fueron impugnadas por la parte demandada y que sirven para demostrar la relación de arrendamiento entre ***** ****** ***** Y ***** ****** ***** como arrendador y arrendataria respectivamente, la primera a través de la señora**********,** respecto del bien inmueble ubicado en la calle ******* número 17 entre calles ********y ******del fraccionamiento *********de ésta Ciudad, así como también quedó acreditado que **la parte demandada ha dejado de pagar las rentas a que estaba obligada, y que fueron ocho (08) mensualidades (noviembre y diciembre de (2021) dos mil veintiuno, y de enero a junio de (2022) dos mil veintidós, dando una cantidad total adeudada de $********* (********** 00/100 MONEDA NACIONAL); por lo que a las referidas documentales se les concede valor probatorio al tenor de lo que disponen los artículos 325, 329, 330, en relación con los diversos 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles."**

--- Por su parte, la disconforme, con el objeto de controvertir las consideraciones señaladas, hizo valer los motivos de inconformidad que previamente quedaron transcritos, los cuales se estiman, el primero y segundo esencialmente fundados y suficientes para revocar la sentencia apelada, siendo innecesario el estudio de los agravios restantes.----------
--- Así tenemos, que en el primero y segundo de los disensos, la disconforme arguye en esencia, lo siguiente:

- Que la sentencia que por este medio impugna viola las reglas del procedimiento, en virtud de que -dice la apelante- la relación jurídico procesal no quedó debidamente establecida, al no haber sido demandada por quien fungió como arrendadora en el contrato de arrendamiento, pues -dice la apelante- así se advierte de la lectura de la demanda, alegando la inconforme que sin que sea óbice que la actora señalara que autorizó a diversa persona para que suscribiera el arrendamiento, y por ello sostiene que aun suponiendo sin conceder que así hubiera ocurrido, es dicha persona quién debió ejercitar la acción, y por ello alega, que el juzgador no estudio correctamente la legitimación al determinar que el contrato de arrendamiento quedó acreditado con los medios preparatorios a juicio promovidos por la actora, sin considerar el juzgador que dio respuesta a los medios preparatorios, oponiendo la falta de personalidad de la hoy actora, manifestando que del escrito inicial se desprendía que ***** ****** *****, acepta que no es la arrendadora del inmueble que se encuentra ocupando y que fue motivo de los medios preparatorios, así mismo la hoy actora admitió que celebró contrato de arrendamiento con**********,

por lo que en su caso sería quien cuenta con la personalidad para ejercitar la acción derivada de dicho contrato denotando que si hubo contestación a las diligencia preparatorias a juicio, en las cuales estableció que la actora carecía de acción y derecho para citarla a declarar o responder cuestionamientos que son ajenos, toda vez que alega nunca celebró contrato de arrendamiento con quien se ostenta como actora, sin embargo el juzgador considero que al haberla declarado confesa en una diligencia ilegal, concedía acción y derecho a ***** ****** ***** para demandarla a través del juicio de desahucio, así mismo alega, que la sentencia impugnada constituye una violación a sus derechos humanos en razón de que -dice la apelante-, el juzgador debió aplicar el contrato de convencionalidad ex officio para inaplicar lo que establece el artículo 543 del Código De Procedimientos Civiles, porque de conformidad con el artículo 1716 del Código Civil; dispone: que quién celebra un contrato de arrendamiento en nombre de otro debe estar autorizado, lo cual alega la apelante, no quedó demostrado es decir la actora no acreditó que confirió a********** la autorización para celebrar en su representación el contrato de arrendamiento, por lo que al no haberlo hecho en los medios preparatorios y en el juicio carece de acción y derecho para promover el juicio de desahucio, sustenta su agravio en la tesis de rubro: “LEGITIMACIÓN AD CAUSAM, EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO)” LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. SI CARECE DE ELLA EL

ACTOR QUE ES RECONVENIDO, IMPLÍCITAMENTE CORRESPONDE SU FALTA DE LEGITIMACION PASIVA".

--- Como ya se adelantó los motivos de agravio resultan **fundados.**----------

--- Efectivamente, como lo alega el recurrente, el juzgador de primer grado no estudió correctamente la legitimación de la causa de la actora, pues ésta carece interés jurídico para demandar, porque, refiere, que ésta nunca celebró contrato de arrendamiento con la hoy actora, sino con**********, y que por ello corresponde a ésta última el ejercicio de la acción relativa.----------

--- Para sustentar el calificativo a dichos motivos de inconformidad, es conveniente precisar que los escritos de demanda y contestación fijan el debate, por tanto, le asiste la razón a la inconforme al sostener que el juzgador en la sentencia apelada no dio respuesta a todos los puntos que se sometieron a su consideración, pues del escrito de contestación de demanda la hoy recurrente alegó que la actora carecía de legitimación en la causa, de ahí que los agravios se estimen fundados y suficientes para revocar la sentencia apelada.----------

--- En esa tesitura, y atendiendo a que en el sistema de la segunda instancia no existe el reenvío a efecto de ordenar al a quo subsanar dicha omisión, en este acto se procede a su estudio.----------

--- Así tenemos, que del escrito de contestación de demanda la hoy apelante manifestó que la actora no tiene legitimación para demandar, porque, refiere, ella no celebró contrato de arrendamiento con dicha persona, sino con********** y que por tal motivo, quien debe ejercitar la acción es ésta última persona; argumentos que son fundados en razón de que la acción de desahucio deriva de un contrato de

arrendamiento tiene el carácter de personal y no real, es decir, que sólo la persona que celebró el contrato de arrendamiento en su carácter de arrendador puede ejercitar la acción que deriva de su concertación, más no una diversa persona no obstante que demuestre ser la propietaria del inmueble arrendado como en la especie acontece, pues de los medios de prueba aportados por la actora a fin de acreditar su acción, únicamente se acredita que fue**********, quien celebró contrato de arrendamiento con la hoy demandada, pues si bien es cierto que de los medios preparatorios a juicio se declaró confesa a la demandada, considerando el juzgador que con ello se acreditaba que la hoy actora autorizaba a**********, los mismos resultan insuficientes, en razón de que existe un contrato de arrendamiento, del cual se desprende que las únicas personas que intervinieron en la celebración del contrato lo fueron********** y ***** ****** *****, y si tomamos en cuenta que de acuerdo con el artículo 1716, del Código Civil, quien no es dueño del bien podrá arrendarlo si tiene facultad para celebrar el contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley; en el supuesto que nos ocupa, no existe medio de prueba que demuestre esa autorización, Máxime que en lo personal la actora no tiene la titularidad del derecho substancial ejercitado, es decir la calidad de arrendadora, dado que dicha calidad dimana del contrato de arrendamiento; por tanto; es válido concluir, que la actora ***** ****** *****, no se encuentra legitimada para ejercitar la acción de desahucio en contra de la demandada, porque si bien demostró ser propietaria del inmueble reclamado, al tratarse de una acción personal, corresponde al arrendador ejercitar en contra del arrendatario la acción que del contrato se derive,

por lo tanto, siendo la legitimación activa un presupuesto procesal necesario para la procedencia de la acción, lo que procede es declarar improcedente la acción relativa, sin que sea necesario entrar al estudio del fondo del negocio, dejando a salvo los derechos de la actora en términos del segundo párrafo del artículo 113, del Código de Procedimientos Civiles.----------

--- Lo anterior encuentra sustento en la tesis emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación. Tomo V, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1990, página 670**,** Registro: 226444, de rubro y texto:

> "**ARRENDAMIENTO. LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR.** La calidad del arrendador dimana del contrato de arrendamiento, por lo que, quien se ostenta como tal en un juicio, no necesita acompañar documento probatorio de la propiedad, pues basta con que se haya demostrado la existencia del contrato para considerarlo legitimado para ejercitar la acción que intentó, en virtud de que ésta es de carácter personal y no real."

--- Ilustrata también la tesis emitida por la otora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Cuarta Parte, LXXXI, Materia(s): Civil, Página: 17número de Registro: 270222, que dice:

> "**ARRENDAMIENTO. FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA DEL ARRENDADOR**. Si alguien celebra en lo personal un contrato de arrendamiento como arrendador, es inconcuso que solo él está legitimado para intentar cualquier acción derivada de ese contrato en contra del arrendatario, por lo que, si en un caso se intenta acción de desahucio por quien no es arrendador en el contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, hay falta de legitimación activa. No obsta para mantener esta conclusión, la circunstancia de que la demandada no haya opuesto la defensa correspondiente oportunamente, porque la legitimación para obrar es un presupuesto necesario e indispensable para la procedencia de la

> acción, que cuando falta, el juzgador debe apreciarlo de oficio para desestimar la demanda, por no ser la actora la titular de la acción y faltar así los requisitos a que se refieren las fracciones I, II y IV del artículo 1o. del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Territorio Federales.”.

--- Y la diversa, visible en la Novena Época, Registro: 169271, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXVIII, Julio de 2008, Materia(s): Civil, Tesis: VI.3o.C. J/67, Página: 1600, de rubro y texto:

> “**LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA**. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”

--- Ahora bien, tomando en cuenta que uno de los motivos de inconformidad planteados por la inconforme resultó fundados para revocar la sentencia apelada, es innecesario hacer pronunciamiento respecto del tercer disenso, ya que a ningún fin práctico conduciría.----------

--- Así las cosas, con base en las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926, del Código de Procedimientos Civiles, deberá revocarse la sentencia del (9) nueve de noviembre de (2022) dos mil veintidós, dictada en el expediente 189/2022 relativo al Juicio de desahucio, promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****, ante el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Cuarto Distrito Judicial con residencia en Matamoros, Tamaulipas; para que ahora en sus resolutivos diga, que la parte actora no acreditó su legitimación activa, que se declare improcedente el juicio de desahucio, dejándose a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la forma que corresponda, que se condene a la actora al pago de los gastos y costas al resultarle adversa la sentencia de acuerdo con el Artículo 130, del Código Adjetivo Civil; debiendo absolverse a las partes del pago de los gastos y costas de la segunda instancia, al no darse los supuestos de las (2) dos sentencias adversas substancialmente coincidentes de acuerdo con el Artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles.----------

--- Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 1º, 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve: ----------

--- **PRIMERO.-** Los agravios primero y segundo son fundados, siendo innecesario el estudio de los restantes, en consecuencia:----------

--- **SEGUNDO.-** Se revoca la sentencia del (9) nueve de noviembre de (2022) dos mil veintidós, dictada en el expediente 189/2022 relativo al Juicio de desahucio, promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****, ante el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Cuarto

Distrito Judicial con residencia en Matamoros, Tamaulipas; para que ahora en sus resolutivos diga:

> "**PRIMERO.-** La parte actora no acreditó su legitimación activa.
>
> **SEGUNDO.-** Se declara improcedente el juicio de desahucio intentado por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****, dejándose a salvo los derechos de la primera para que los haga valer en la forma que corresponda.
>
> **TERCERO.-** Se condena a la parte actora a pagar a favor del demandado los gastos y costas de primera instancia."

--- **TERCERO.-** No se hace condena por las costas de la segunda instancia.----------

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Y en su oportunidad con testimonio de la presente resolución remítase al Juzgado de su procedencia los autos originales, archivándose el toca como asunto concluido.----------

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna,** siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.------

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado Presidente

Lic. Mauricio Guerra Martínez.
Magistrado

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos.- CONSTE.
**L'AASM/L'MGM/L'OLR/L'SAED/L'AALH/mmct'**

La Licenciada Ana Alejandra Loyola Herrera, Secretaria Proyectista, adscrita a la Segunda Sala Colegiada Civil, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 65 (sesenta y cinco) dictada el miércoles, 8 (ocho) de marzo de 2023 (dos mil veintitres), por los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna,** siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, constante de 20(veinte) 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, colindancias del inmueble, datos de registro, datos de notario, información que se considera legalmente como 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.