



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

TOCA 322/2023

1

--- **RESOLUCIÓN:** 298 (DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (31) treinta y uno de agosto de (2023) dos mil veintitrés.-----

--- **V I S T O** para resolver el **Toca 322/2023**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por **la parte demandada**, *****

*****, en contra de la **sentencia del (30) treinta de mayo de (2023) dos mil veintitrés**, dictada por **la titular del Juzgado Quinto**

de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del **expediente 109/2023**, relativo al

Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por *****,

Apoderado General Para Pleitos y Cobranzas de *****, **Albacea de la Sucesión a Bienes de**,

***** en

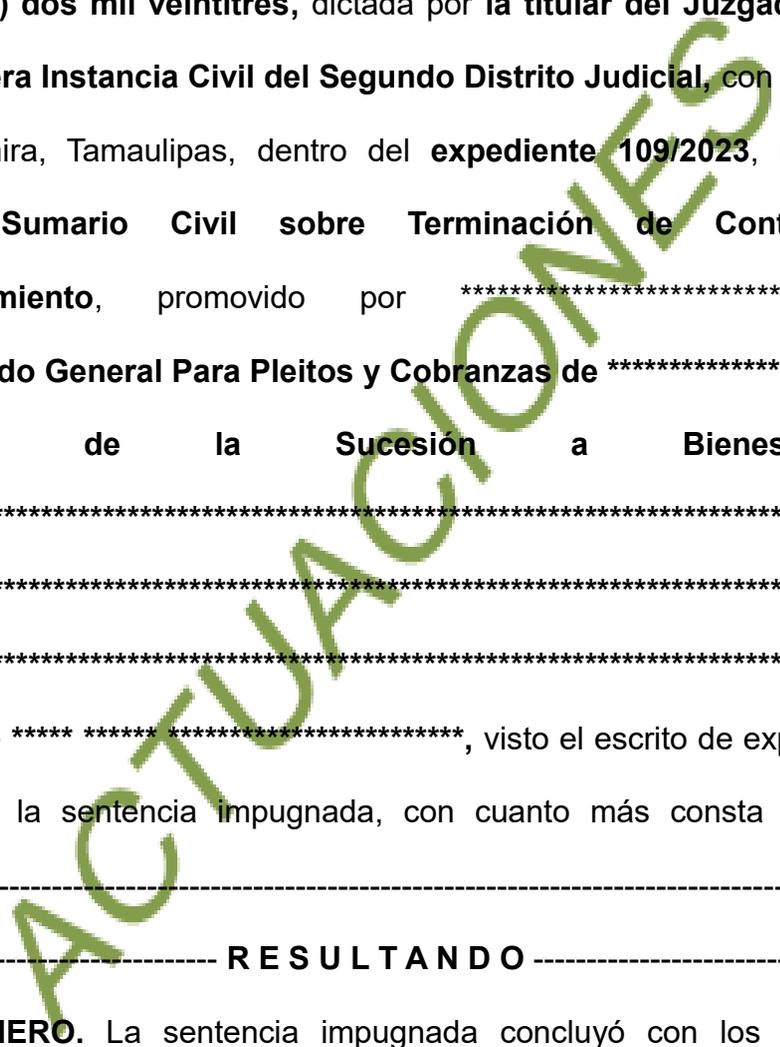
contra de *****, visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos, y;-----

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

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

“--- **PRIMERO.-** La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción, ante la procedencia parcial de las excepciones opuestas por la parte demandada.--- **SEGUNDO.-** HA PROCEDIDO, el presente Juicio Sumario Civil,

promovido por ***** en su carácter de apoderado de ***** como albacea de la sucesión a bienes de



***** , en contra *****.--- **TERCERO.-**

En consecuencia, se tiene por reconociendo el contrato de arrendamiento celebrado entre los CC. ***** , en su carácter de actual albacea de la sucesión a bienes del finado

***** en su carácter de arrendadores y la persona moral

***** EN SU CARÁCTER DE

ARRENDATARIO, contrato terminado en virtud de lo convenido dentro de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento objeto del presente procedimiento.--- **CUARTO.-** SE CONDENA, a la *****

***** en su carácter de arrendatario, a la desocupación y entrega física y material del bien inmueble ubicado en *****

***** (*****); asimismo se le condena a la parte demandada al pago de las rentas vencidas desde el mes de Enero del año 2023, hasta la realización de la entrega física y material del bien inmueble ubicado en *****

***** (*****), así como a la exhibición de los recibos

de finiquito correspondientes al consumo de agua y energía eléctrica a que se adeude a la fecha de la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento o en su caso el pago de dichos servicios y los pagos relacionados a las reparaciones de los desperfectos o descomposturas que existan en el sistema de drenaje, baños, líneas de agua y demás instalaciones del edificación arrendado en términos de lo pactados por los contratantes en las cláusulas séptima y octavar del contrato base de la acción.--- **QUINTO.-** Con fundamento en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del juicio.--- **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.**”

--- **SEGUNDO.-** Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, inconforme la parte demandada, interpuso recurso de apelación, el cual se admitió en el efecto devolutivo, mediante auto del (19) diecinueve de junio de (2023) dos mil veintitrés; ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 2113, del (5) cinco de julio 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 4274, del (8) ocho de agosto de (2023) dos mil veintitrés, radicándose el presente toca el día (9) nueve de 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 (15) quince de junio de (2023) dos mil veintitrés.-----

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

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

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

--- **SEGUNDO.** La parte demandada apelante expresó los siguientes agravios:

“1.- Es fuente de los agravios lo siguiente. La falta de valoración correcta y de valor probatorio que se debió otorgar por parte de la Juez de primera instancia a las pruebas ofrecidas por la parte actora y de las cuales algunas no fueron desahogadas correctamente por causas imputables a la misma juzgadora y a diverso Tribunal de este mismo Distrito Judicial.

Lo anterior es así a virtud de que como se advierte claramente en el escrito de ofrecimiento de pruebas de la parte demandada, se ofreció entre otras la consistente en INFORME DE AUTORIDAD: - Consistente en la respuesta que dé a este Juzgado el C. Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil, por lo que solicito se gire atento oficio al C. Juez tercero de Primera Instancia de lo Civil de este Segundo Distrito Judicial a fin de que a la brevedad posible y, antes de que fenezca el termino probatorio, informe a este Juzgado lo siguiente:

1.- Si en ese Juzgado a su cargo se encuentra radicado el expediente número ***** y, que fecha de recibido ostenta la promoción inicial.



colocando a la parte demandada en estado de indefensión y vulnerabilidad procesal, lo que entre otras cosas ha acarreado un perjuicio a la parte demandada.

2.- De la misma manera es fuente de agravio hecho de que el juez de Primera Instancia ignora, dejo de acordar y consecuentemente no le otorgo valor probatorio a la prueba denominada "INFORME DE AUTORIDAD:- Consistente en la respuesta que dé a este Juzgado la C. Secretaría de Acuerdos de este propio Juzgado, por lo que solicito se le requiera mediante oficio para engrosar en el presente expediente, una certificación vía informe a la brevedad posible y antes de que fenezca el termino probatorio, en la que se establezca lo siguiente:

1.- Si en ese Juzgado a su cargo se encuentra radicado el expediente número ***** y, que fecha de recibido ostenta la promoción inicial.

2.- En que vía se promovió el juicio radicado dentro del expediente *****.

3.- A qué juicio corresponde o se refiere el expediente *****.

4.- Quien o quienes conforman la parte actora del expediente a que se refieren los puntos anteriores.

5.- Quien o quienes conforman la parte demandada del expediente a que se refieren los puntos anteriores.

6.- Si el litigio involucra a algún bien inmueble

7.- Como se identifica y donde se ubica el inmueble que involucra el juicio promovido dentro del expediente número *****

8.- Si dentro del juicio promovido dentro del expediente número ***** se hizo alguna consignación de pago por concepto de renta, por qué cantidad en dinero es y, a que meses se refiere.

Con lo anterior se acreditaría lo manifestado por la parte demandada en el punto número cuatro del escrito de contestación en el sentido de que: "mediante juicio diverso que se radico en el Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial se promovió Juicio Sumario Civil sobre Consignación de Pago correspondiente a la renta del mes de febrero del año que transcurre, mismo que fue radicado dentro del expediente número *****". Lo que ignoro el Juez de Primera Instancia en su acuerdo de fecha 18 de abril del presente año sin pronunciarse al respecto si era o no procedente el ofrecimiento de dicha probanza, por lo que de la misma manera dejo a la parte demandada en estado de indefensión y desigualdad procesal, lo que al final del procedimiento vino a acarrearle perjuicio a la demandada al no valorar dicha prueba y no tomar en consideración que SI se había hecho la consignación del pago de la renta correspondiente al mes de febrero del presente año, condenando a la demandada al pago de dicha prestación de manera ilegal.

Es conveniente precisar que el juez de origen violento el derecho a una justicia imparcial en perjuicio de la parte demandada al no tomar en consideración y hacer una valoración correcta de los autos que integran el expediente número ***** radicado en ese propio juzgado, con lo que se establece que si se realizó la consignación del pago aludida. Con lo anterior violento lo establecido por el artículo 303 del Código Procedimental de la materia que en lo conducente dice:

“ARTÍCULO 303.”...

3.- Resulta también fuente de agravio el que el Juez de Primera Instancia no tomara en consideración que la parte actora estableció su voluntad al decidir e informar a la demanda? a mediante el oficio fechado en 5 de enero del año 2023, exhibido por la propia parte aclara en su escrito inicial de demanda, signado por el ***** , en el que se dice ser apoderada de la parte actora y, en cuyo punto número 2 establece que solicita la entrega del predio dado en arrendamiento, "teniendo como día límite para lo solicitado el día 15 de agosto del año en curso". concretándose solamente a establecer que con el segundo documento se informa que solicita la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, sin establecer con argumentos válidos y una argumentación y valoración correcta y fundada en la que se establezca plenamente la razón de la desestimación del valor probatorio de una de ellas debiendo ponerlas una frente a la otra y establecer argumentativamente su criterio y valor fundado, sin pasar por alto que el documento privada prueba los hechos mencionados en él, solo en cuanto sean contrarios a los intereses de su autor en términos de lo establecido por el artículo 398 del código adjetivo de la materia y, en el asunto que nos ocupa el documento mediante el cual se informa a la demandada que el plazo para la entrega del inmueble termina el 15 de agosto del año en curso debió a ver sido valorado correctamente y dejar establecido que esa fue la voluntad de la parte actora, declarando improcedente la acción intentada.

4. - Es fuente de agravio el acuerdo de fecha 21 de abril del presente año recaído a el escrito mediante el cual se ofrece de nueva cuenta la prueba de "INFORME DE AUTORIDAD:- Consistente en la respuesta que dé a este Juzgado la C. Secretaría de Acuerdos de este propio Juzgado, por lo que solicito se le requiera mediante oficio para engrosar en el presente expediente, un informe mediante una certificación vía informe a la brevedad posible y antes de que fenezca el termino probatorio, en la que se establezca lo siguiente:

1.- Si en ese Juzgado a su cargo se encuentra radicado el expediente número ***** y, que fecha de recibido ostenta la promoción inicial.

2.- En que vía se promovió el juicio radicado dentro del expediente *****.



3.- A qué juicio corresponde o se refiere el expediente *****.

4.- Quien o quienes conforman la parte actora del expediente a que se refieren los puntos anteriores.

5.- Quien o quienes conforman la parte demandada del expediente a que se refieren los puntos anteriores.

6.- Si el litigio involucra a algún bien inmueble

7.- Como se identifica y donde se ubica el inmueble que involucra el juicio promovido dentro del expediente número *****

8.- Si dentro del juicio promovido dentro del expediente número ***** se hizo alguna consignación de pago por concepto de renta, por qué cantidad en dinero es y, a que meses se refiere.

Con lo anterior se acredita lo manifestado por la parte demandada en el punto número cuatro del escrito de contestación en el sentido de que: "mediante juicio diverso que se radico en el Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial se promovió Juicio Sumario Civil sobre Consignación de Pago correspondiente a la renta del mes de febrero del año que transcurre, mismo que fue radicado dentro del expediente número *****". Y al que mediante el acuerdo citado se le dice por parte del juzgador "Se le dice al promovente que no ha lugar a acordar de conformidad su solicitud, toda vez que la misma es improcedente dado que esta autoridad no puede expedirse oficios a si misma, por lo que se deshecha de plano su petición". Lo anterior sin argumentar válidamente y con una razón fundada el desechamiento de plano de la prueba ofrecida como lo establece el artículo 108 de la ley de la materia que a la letra dice: ARTÍCULO 108.- Los autos contendrán una breve exposición de los hechos y con fundamento legal se resolverá el punto controvertido. Ya que no establece fundamento y argumento válido que así lo determine. Esto a virtud de que como claramente se establece en el ofrecimiento de la prueba, ésta es a efecto de que mediante oficio se instruya al secretario de acuerdos a fin de que informe mediante una certificación vía informe a la brevedad posible y antes de que fenezca el término probatorio, en la que se establezca lo siguiente: Y el juez de los autos solo dice que "esta autoridad no puede expedirse oficios a si misma", evento que NO se le solicito en el escrito de ofrecimiento de pruebas. Con lo anterior se violenta claramente lo establecido por los artículos 382 y 383 del código de procedimientos civiles que en lo conducente establecen:

“ARTÍCULOS 382, 383...

Por todo lo anterior, resulta evidente que el juez del conocimiento de la resolución impugnada violento en diversas ocasiones en perjuicio de la parte demandada el derecho procesal que lo obliga a en todo caso a observar la norma tutelar de igualdad de los contendientes dentro del proceso, de manera tal que el



antecedentes a fin de que obre como en derecho corresponde.--- Lo anterior con fundamento en los artículos 2, 4, 23, 108 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado...”

De lo anterior se establece claramente las distintas violaciones al procedimiento, así como a la interpretación y aplicación de la ley, redundando en parcialidad y falta de equidad e igualdad entre las partes, por lo que a fin de que el procedimiento y el juicio en general tengan existencia jurídica y validez legal, mediante la aplicación correcta de la leyes que deberá ordenarse la reposición del procedimiento a fin de que se desahoguen y valoren correctamente las pruebas y se dicte una nueva sentencia apegada a derecho.

Se señalan como constancias para la sustanciación del recurso, todas y cada una de las que integran el expediente en que se comparece.

Lo anteriormente expuesto tiene su fundamento en lo establecido por los artículos 1, 2, 3, 4, B, 22,22 Bis, 40, 41, 44,52, 53, 66, 67, 68 Bis, 926, 927, 928, 930, 931, 933,930, del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.”

--- **TERCERO.-** Previo al análisis de los anteriores puntos de discordia, esta autoridad estima pertinente reproducir en lo conducente las consideraciones emitidas por la Juez natural en la sentencia impugnada; lo cual se realiza de la siguiente manera:

“..Por su parte la demandada

por conducto de su representante ofreció como pruebas: DOCUMENTAL, consistente en: 1.- Copia certificada por Fedatario Público del Poder conferido por la *****
*****, en favor de los *****.- Probanza a la que se le confiere valor en términos de lo dispuesto por los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniéndose por acreditado la personalidad de quién comparece a juicio el *****
*****, en representación de LA *****
*****-----

--- DOCUMENTAL, consistente en la Fe de Hechos exhibida por la parte actora en el escrito de demanda, dentro del cual se encuentra el Oficio de fecha 5 de Enero del año en curso signado por el *****.- Probanza que se encuentra valorada haciéndose extensivo el valor otorgado en este apartado.-----

--- INFORMES, el cual se desestima por su falta de desahogo. -----

--- CONFESIONAL, expresa de la parte actora en lo manifestado en el punto número 4 de hechos de la demanda.- Probanza a la que se le confiere valor en términos de lo dispuesto por los artículos 306, 307, 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

--- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL PUBLICA DE ACTUACIONES, las que se desahogan por su propia y especial naturaleza, confiriéndoles valor en términos de lo dispuesto por los artículos 385, 386, 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

--- Ahora bien contra la acción ejercitada la parte demandada ***** , opuso como excepciones: "Falta de Acción y de Derecho en la parte actora para demandar el pago de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en la demanda que con este escrito se contesta, lo anterior tomando en consideración que previo a entrar al estudio de fondo del presente juicio deberá considerarse la acción reclamada por las parte demandada en el mismo y actora en los diversos juicios mencionados en el cuerpo de la presente contestación, bajo el criterio impuesto por el principio general de derecho "El primero en tiempo es primero en derecho".- Excepción improcedente en virtud de que no obra prueba alguna en el procedimiento de los juicios que refiere instaurados radicados en el Juzgado Tercero y Quinto Civil de este Segundo Distrito Judicial en el Estado, ni la consignación del pago de las rentas que se le reclaman en esta instancia, ya que el informe no fue desahogado, la confesional expresa derivada del hecho cuatro de la demanda acredita lo que de su contenido se deduce en cuanto al cumplimiento de la obligación de renta al vencimiento del contrato no así de las rentas posteriores a su vencimiento, admitiendo la parte demandada que se encuentra ocupando el inmueble arrendado posterior al vencimiento del contrato, acreditándose de la fe de hechos exhibida por la actora en la demanda en términos de la misiva de fecha cinco de Enero del año en curso, el deseo de los arrendadores de no renovar el contrato y la entrega física y material del inmueble teniendo como fecha limite el 15 de Agosto de 2023, sin que ello implique prorroga del contrato de arrendamiento, al haberse celebrado el contrato de arrendamiento base de la acción por el término de cinco años a partir del 6 de Enero de 2018 para terminar el 5 de Enero de 2023, por lo cual concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio, y si después de terminado el arrendamiento continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento, pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que



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

exceda al del contrato, conforme lo dispuesto por los artículos 1806 y 1814 del Código Civil vigente en el Estado, lo que se encuentra robustecido con el hecho de que en la misma fe de hechos y con fecha seis de Enero del año en curso, se constituyo nuevamente el Fedatario Público, en el domicilio de ***** , para realizar la notificación de aviso de terminación del contrato y hacer ver el error en la fecha limite de entrega física y material del inmueble arrendado en el que se había establecido el 15 de Agosto de 2023, siendo lo correcto el 09 de Enero del año 2023.-----

--- Por lo que en ese sentido resulta procedente la acción ejercitada y se tiene por reconociendo el contrato de arrendamiento celebrado entre los CC. ***** , en su carácter de actual albacea de la sucesión a bienes del finado ***** en su carácter de arrendadores y la persona moral ***** EN SU CARÁCTER DE ARRENDATARIO, contrato terminado en virtud de lo convenido dentro de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento objeto del presente procedimiento.-----

--- En consecuencia de la procedencia de la acción ejercitada, se condena a la ***** en su carácter de arrendatario, a la desocupación y entrega física y material del bien inmueble ubicado en ***** (*****); asimismo se le condena a la parte demandada al pago de las rentas vencidas desde el mes de Enero del año 2023, hasta la realización de la entrega física y material del bien inmueble ubicado en ***** (*****), así como a la exhibición de los recibos de finiquito correspondientes al consumo de agua y energía eléctrica a que se adeude a la fecha de la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento o en su caso el pago de dichos servicios y los pagos relacionados a las reparaciones de los desperfectos o descomposturas que existan en el sistema de drenaje, baños, líneas de agua y demás instalaciones del edición arrendado en términos de lo pactados por los contratantes en las cláusulas séptima y octavar del

contrato base de la acción.- Con fundamento en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ante la improcedencia de la excepción opuesta por la parte demandada, se le condena al pago de gastos y costas del juicio, liquidables en ejecución de sentencia...”.

--- En desacuerdo con dicha determinación, la parte demandada interpuso recurso de apelación, del cual correspondió conocer a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar y al respecto, el alcista señala en su agravio primero, que mediante el respectivo escrito de ofrecimiento de pruebas se encontraba un informe de autoridad que debía ser rendido por el Juez Tercero de Primera Instancia Civil; sin embargo el mencionado medio de convicción no se desahogó porque la autoridad requerida omitió dar respuesta a lo solicitado, en perjuicio del ahora apelante.-----

--- En ese sentido, ésta alzada confiere a tales argumentos el carácter de inoperantes, en virtud de que la prueba de informe de autoridad a que hace referencia el disconforme, no trasciende al resultado de la decisión judicial controvertida; toda vez que según el apelante, el informe en cita tiene por objeto acreditar la consignación del pago de rentas; y la Juzgadora no determinó la procedencia del presente juicio por falta de pago de rentas, sino en virtud de haberse cumplido el término de (5) cinco años contados a partir del (6) seis de enero de (2018) dos mil dieciocho, según lo pactado en dicho acuerdo de voluntades.-----

--- De manera que aún otorgando valor a la probanza en comento, subsiste la consideración relativa a que se cumplió dicho término de (5) años contados a partir del (6) seis de enero de (2018) dos mil dieciocho, según lo pactado en el contrato de arrendamiento base de la acción; por lo que se reitera el calificativo de inoperante otorgado al motivo de discordia en consulta.-----



--- Resulta aplicable por identidad de razones, la tesis sustentada por el Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXII, Noviembre de 2010, página 1559, cuyo rubro y texto son:

“VIOLACIONES PROCESALES POR INDEBIDA ADMISIÓN O DESAHOGO DE PRUEBAS. ES INNECESARIO SU ESTUDIO CUANDO NO TRASCIENDEN AL RESULTADO DEL FALLO. Si la resolución reclamada se apoyó en una probanza respecto de la cual el quejoso se duele porque, a su parecer, fue indebidamente admitida o desahogada, pero del análisis que efectúa el Tribunal Colegiado de Circuito en cuanto a su valor probatorio, se concluye que no resulta idónea para dirimir la contienda a favor de alguna de las partes litigantes, entonces, por economía procesal resulta innecesario examinar si se actualizó o no la violación al procedimiento alegada y si ésta dejó en estado de indefensión al peticionario de amparo, toda vez que sería infructuoso amparar y ordenar la reposición del procedimiento si de una u otra manera la probanza materia de la violación procesal no trascenderá al sentido del fallo.”

--- El recurrente señala en su agravio segundo, que la Juzgadora de origen, en el acuerdo del (18) dieciocho de abril del (2023) dos mil veintitrés omitió pronunciarse respecto a la prueba ofrecida por el quejoso, denominada “informe de autoridad”, el cual debía ser rendido por la Secretaria de Acuerdos del propio Juzgado de origen; con el que dice, se acredita lo alegado en el punto número (4) cuatro del escrito de contestación de demanda, en el sentido de que mediante diverso juicio radicado bajo el número de expediente ***** ante el Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial, se promovió juicio sumario civil de sobre consignación de pago correspondiente a la renta del mes de febrero de (2023) dos mil veintitrés.-----

--- Del presente agravio resulta inoperante.-----

--- Lo anterior es así, pues si bien es cierto que el ahora quejoso mediante promoción recibida el (17) diecisiete de abril de (2023) dos mil veintitrés ofreció entre otras pruebas, el indicado "informe de autoridad", y en el acuerdo del día siguiente que recayó a dicha promoción se omitió realizar pronunciamiento solo respecto a tal medio probatorio; no menos lo es, que el oferente insistió en su ofrecimiento por escrito recibido el (19) diecinueve del mismo mes y año, y al respecto, por proveído del (21) veintiuno abril de la misma anualidad se le dijo que no ha lugar a acordar de conformidad lo solicitado porque la autoridad de origen no puede expedirse oficios a ella misma, desechando de plano su petición; acuerdo que se encuentra firme al no haber sido impugnado por las partes; de ahí el calificativo otorgado al motivo de agravio en estudio.-----

--- El quejoso manifiesta en su agravio tercero, que se omitió tomar en consideración que la parte actora solicitó al ahora apelante mediante oficio del (5) cinco de enero de (2023) dos mil veintitrés, la entrega del predio dado en arrendamiento, teniendo como fecha límite para ello el (15) quince de agosto del mismo año; lo cual debió ser valorado correctamente estableciendo que ésta fue la voluntad del promovente.-----

--- Así pues, cabe recordar que de las consideraciones antes transcritas se advierte, que la Juez de la causa sustentó su determinación de estimar improcedente la excepción opuesta por el demandado, denominada falta de acción y de derecho en la parte actora para demandar el pago de todas y cada una de las prestaciones reclamadas; entre otros, bajo el siguiente argumento:

“... Excepción improcedente en virtud de que no obra prueba alguna en el procedimiento de los juicios que refiere instaurados radicados en el Juzgado Tercero y Quinto Civil de este Segundo Distrito Judicial en el Estado, ni la consignación del pago de las rentas que se le reclaman en



esta instancia, ya que el informe no fue desahogado, la confesional expresa derivada del hecho cuatro de la demanda acredita lo que de su contenido se deduce en cuanto al cumplimiento de la obligación de renta al vencimiento del contrato no así de las rentas posteriores a su vencimiento, admitiendo la parte demandada que se encuentra ocupando el inmueble arrendado posterior al vencimiento del contrato, acreditándose de la fe de hechos exhibida por la actora en la demanda en términos de la misiva de fecha cinco de Enero del año en curso, el deseo de los arrendadores de no renovar el contrato y la entrega física y material del inmueble teniendo como fecha limite el 15 de Agosto de 2023, sin que ello implique prorroga del contrato de arrendamiento, al haberse celebrado el contrato de arrendamiento base de la acción por el término de cinco años a partir del 6 de Enero de 2018 para terminar el 5 de Enero de 2023, por lo cual concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio, y si después de terminado el arrendamiento continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento, pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, conforme lo dispuesto por los artículos 1806 y 1814 del Código Civil vigente en el Estado, **lo que se encuentra robustecido con el hecho de que en la misma fe de hechos y con fecha seis de Enero del año en curso, se constituyo nuevamente el Fedatario Público, en el domicilio de *******, para realizar la notificación de aviso de terminación del contrato y hacer ver el error en la fecha limite de entrega física y material del inmueble arrendado en el que se había establecido el 15 de Agosto de 2023, siendo lo correcto el 09 de Enero del año 2023.”

--- Expuesto lo anterior, ésta autoridad estima que el motivo de disenso en estudio deviene inoperante, toda vez que de su contenido se advierte, que el inconforme es omiso en atacar las consideraciones en que la autoridad de Primera Instancia sustentó su determinación en el fallo impugnado; pues en el motivo de agravio en análisis, el recurrente únicamente manifiesta, que se omitió tomar en consideración que la parte actora estableció su voluntad informar a la demandada mediante oficio del (5) cinco de enero de (2023) dos mil veintitrés exhibido por el propio

promoviente en su escrito inicial de demanda; mediante el cual solicita la entrega del predio dado en arrendamiento teniendo como día límite el (15) quince de agosto de (2023) dos mil veintitrés; el cual debió haber sido valorado correctamente y dejar establecido que ésta fue la voluntad de la parte actora, declarando procedente la acción intentada.-----

--- Sin embargo, el disconforme incurre en la omisión de confrontar las reflexiones arriba señaladas emitidas al respecto por la Juzgadora en la resolución impugnada en el sentido de que de la fe de hechos exhibida por la actora en la demanda se obtiene que el (6) seis de enero de (2023) dos mil veintitrés se constituyó nuevamente el Fedatario Público, en el domicilio de ***** , para realizar la notificación de aviso de terminación del contrato y hacer ver el error en la fecha límite de entrega física y material del inmueble arrendado en el que se había establecido el (15) quince de agosto de (2023) dos mil veintitrés, siendo lo correcto el (09) nueve de enero del año (2023) dos mil veintitrés.-----

--- De lo que se colige, que el aquí recurrente es omiso en exponer argumentos lógicos y debidamente fundados en derecho mediante los cuales desvirtúe las consideraciones en que la Juez de la causa sustentó su determinación de declarar improcedentes la excepción indicada.-----

--- No obstante que el artículo 932 del Código de Procedimientos Civiles establece en lo que aquí interesa, que cuando la apelación proceda, sea interpuesta en tiempo y expresados los agravios, la Juez la admitirá, concluido el término para tal efecto; pues dichos agravios constituyen la manifestación razonada que el aquí recurrente debe expresar contra los motivos y fundamentos de la sentencia reclamada, en los que establezca



la contravención que, a su criterio, exista entre las determinaciones adoptadas por la autoridad de primera instancia y las normas jurídicas.-----

--- De ahí, que al no haber sido materia de impugnación por el aquí inconforme, las consideraciones antes apuntadas -en las que la Juez de la causa sustentó su determinación de estimar improcedente la excepción aludida-; en consecuencia, permanecen firmes y, por tanto, como se dijo antes, continúan rigiendo el sentido del fallo, en términos de lo dispuesto por los artículos 59, 926 y 928 del Código de Procedimientos Civiles, al no haber sido controvertidas y, por ende, demostrada la ilegalidad de las mismas.-----

--- En apoyo a las anteriores consideraciones, se cita la jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado Del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo IX, Marzo de 1992, Página 90, de rubro y texto siguientes:

“CONCEPTOS DE VIOLACION SON INOPERANTES SI NO ATACAN TODAS LAS CONSIDERACIONES QUE SUSTENTAN LA SENTENCIA RECLAMADA. Cuando no se advierta la existencia de queja deficiente que suplir y el acto reclamado se sustente en varias consideraciones esenciales, cada una de las cuales sea capaz de sostenerlo con independencia de las otras, el quejoso debe combatir las todas, pues de no hacerlo de tal forma, la resolución subsistiría con apoyo en aquellas que no fueron impugnadas y por tanto, los conceptos de violación deben ser considerados inoperantes, ya que aun cuando fueran fundados, no serían suficientes para conceder el amparo, lo que hace innecesario el examen de la constitucionalidad a la luz de los argumentos expresados.”

--- Así como la emitida por el Segundo Tribunal Colegiado Del Segundo Circuito, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, número 67, de julio de 1993, página 41 de rubro y texto siguientes:

“CONCEPTOS DE VIOLACION. SON INOPERANTES SI NO ATACAN LAS CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DEL ACTO RECLAMADO. Si los conceptos de violación no atacan las consideraciones y fundamentos de la sentencia reclamada, el Tribunal Colegiado no está en condiciones de poder estudiar su constitucionalidad, pues ello equivaldría a suplir la deficiencia de la queja en un caso no permitido por la ley, por imperar el principio de estricto derecho en términos de los artículos 107 fracción II de la Constitución y 76 bis a contrario sensu, de la Ley de Amparo.”

--- Y la del Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octava Época, Tomo IX, Febrero de 1992, página 134, cuyo rubro y texto dicen:

“APELACION. PROCEDE CONFIRMAR EL FALLO APELADO SI NO SE COMBATEN LOS ARGUMENTOS DEL JUEZ DE PRIMER GRADO. Si los agravios planteados en la apelación dejan incólumes las consideraciones torales en las que se basó el juez de primer grado para dictar la sentencia definitiva en el juicio civil respectivo, ello es motivo suficiente y bastante para que se confirme esta última.”

--- Por otro lado, el recurrente arguye en un aspecto de su agravio cuarto, que le causa perjuicio el acuerdo del (21) veintiuno de abril de (2023) dos mil veintitrés que recayó al escrito mediante el que ofreció de nueva cuenta la prueba denominada informe de autoridad consistente en la respuesta que dé al mismo Juzgado de origen, la Secretaria de Acuerdos.-

--- Este motivo de discordia resulta inoperante, ya que no se encuentra encaminado a combatir la sentencia impugnada sino la determinación emitida por el Juez de origen el (21) veintiuno de abril de (2023) dos mil veintitrés, mediante el que desechó la prueba ofrecida por el ahora recurrente consistente en “informe de autoridad”, que debía ser rendido por la Secretaria de Acuerdos del propio Juzgado de origen; el cual como se dijo líneas arriba, adquirió firmeza al no haber sido impugnado por las partes.-----



--- Sirve de apoyo en lo conducente a las anteriores consideraciones, la tesis emitida por nuestro más alto Tribunal del País, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XVI, página 1489, que dice:

“DETERMINACIONES JUDICIALES. Las determinaciones judiciales se combaten por medio de recursos, y las acciones con las defensas que las leyes conceden; si unos y otros no se hacen valer en tiempo, las resoluciones judiciales tienen firmeza y no pueden ser modificadas por los tribunales de alzada.”

--- En efecto, el auto del (21) veintiuno de abril de (2023) dos mil veintitrés debió ser recurrido por el apelante a través del recurso de revocación previsto en los artículos 914 y 915 del Código de Procedimientos Civiles que disponen:

“ARTÍCULO 914.- Los actos que no fueren apelables y los decretos, pueden ser revocados por quien los dictó o por el funcionario que se sustituya en el conocimiento del negocio. También procede la interposición del recurso en segunda instancia contra esas resoluciones, cuando son dictadas en el toca respectivo.”

“ARTÍCULO 915.- La revocación se interpondrá en el acto de la notificación o, a más tardar dentro del día siguiente de haber quedado notificado el recurrente. Deberá contener la expresión de los hechos y fundamentos legales procedentes.”

--- De los cuales se advierte, que el recurso de revocación tiene por objeto que el funcionario esté en aptitud de poder revocar el auto que no fuere apelable, con vista a los agravios que se hubieran externado; de ahí que el proveído que determinó que se negaba la admisión de la prueba de informe de autoridad ofertada por el ahora apelante, debió ser impugnado mediante el mencionado recurso, para que el propio Juzgador estuviera en aptitud de revisar la legalidad de su actuación; y al no haber interpuesto los disidentes tal medio de impugnación, resulta indudable que la posible violación procesal de que se duelen se encuentra consentida.-----

--- Sirve de apoyo a las anteriores consideraciones, la tesis de jurisprudencia 60, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable en la Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXII, diciembre de 2005, página 2346, que dice:

“ACTOS CONSENTIDOS, SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO. Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación.”

--- Igualmente aplicable resulta al respecto, la Jurisprudencia sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo 75, Marzo de 1994, página 45, cuyo rubro y texto dicen:

“ACTOS DERIVADOS DE ACTOS CONSENTIDOS, IMPROCEDENCIA. El amparo es improcedente cuando se endereza en contra de actos que no son sino una consecuencia de otros que la ley reputa como consentidos.”

--- De ahí el calificativo otorgado al motivo de disenso en análisis.-----

--- Por otro lado, en el resto de su alegato cuarto el disidente señala que como consta en el expediente de origen, en diversas ocasiones promovió incidente de acumulación de autos, entre el presente juicio y el ventilado ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial identificado con el número de expediente *****; dado que en ambos se reclaman prestaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado el (6) seis de enero de (2018) dos mil dieciocho entre los antagonistas de ambos juicios y respecto del mismo bien inmueble; con la



finalidad de que ambos procedimientos continúen tramitándose en uno solo y se decidan en una misma sentencia.-----

--- Expuesto lo anterior, ésta autoridad estima que el motivo de disenso en estudio deviene inoperante, pues el recurrente se concreta a exponer manifestaciones personales que no pueden considerarse como agravio, ya que únicamente se trata de apreciaciones subjetivas, sin precisar argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia o del procedimiento; a más de no combatir las consideraciones que el Juzgador emitió en el fallo impugnado.-----

--- Por tanto, los argumentos emitidos por el apelante no pueden tomarse en consideración, al resultar inoperantes para combatir dicho fallo.-----

--- Es aplicable a las anteriores consideraciones, la tesis sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Cuarto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVIII, Noviembre de 2003, página 926, de rubro y texto siguientes:

“AGRAVIOS EN LA REVISIÓN. NO LOS CONSTITUYEN LA SIMPLE CITA DE PRECEPTOS LEGALES O SU TRANSCRIPCIÓN.

Las simples manifestaciones hechas por el inconforme aduciendo infracción de preceptos legales y transcribiendo párrafos de ellos, no pueden considerarse motivos de disenso si no expone argumentos concretos para demostrar que en el fallo impugnado se conculcaron los preceptos citados. Además, se debe expresar cuál es la lesión que se causa, así como los motivos que originaron el agravio, a fin de que puedan ser examinados.”

--- Así como la tesis emitida por la Tercera Sala arriba citada, consultable en el Semanario Judicial de la Federación tomo 82 Cuarta Parte página 13 de rubro y texto siguientes:

“AGRAVIOS EN LA APELACION, CONCEPTO DE. Por agravio debe entenderse aquel razonamiento relacionado con las

circunstancias de hecho, en caso jurídico determinado, que tienda a demostrar y puntualizar la violación o la inexacta interpretación de la ley, y, como consecuencia, de los preceptos que debieron fundar o fundaron la sentencia de primer grado.”

--- Y la Jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Página 66, Tomo 81, Octava Época, que dice:

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

--- Máxime que obra en autos el acuerdo del (10) diez de abril de (2023) dos mil veintitrés (foja74 Ídem) mediante el cual se dijo al ahora apelante que debido a que se desprende que el juicio que refiere identificado con el número ***** del índice del Juzgado Tercero Civil del Segundo Distrito Judicial se encuentra radicado con fecha anterior al presente asunto, debería formular su petición de acumulación de autos ante dicho Juzgado Tercero, dado que dicha autoridad es la que conoce el juicio más antiguo, conforme a lo establecido en el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles; el cual se encuentra firme al no haber sido impugnado por las partes.-----

--- Por lo que se reitera el calificativo otorgado al motivo de disenso en análisis.-----

--- En esa tesitura, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, deberá confirmarse la sentencia impugnada; y condenar al citado apelante al pago de las costas judiciales



de segunda instancia, pues le han recaído dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, al confirmar este Tribunal de apelación el fallo dictado por la Juez de Primera Instancia, que declaró la procedencia del presente juicio; esto último con fundamento en lo dispuesto por el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo previsto por los artículos 1, 2, 4, 105, 106, 109, 112, 113, 115, 926, 928 Fracción I y 949 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se resuelve:-----

--- **PRIMERO.**- Se declaran inoperantes los agravios expresados por el apelante en contra de la sentencia impugnada del (30) treinta de mayo de (2023) dos mil veintitrés pronunciada por la Jueza del Juzgado Quinto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial con residencia en Altamira, Tamaulipas, en el expediente 109/2023; en consecuencia:-----

--- **SEGUNDO.**- Se confirma la sentencia apelada a que se hizo referencia en el resolutivo anterior.-----

--- **TERCERO.**- Se condena al apelante al pago de las costas de 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 y Ponente.

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'SBM/avch

El Licenciado SERVANDO BERNAL MARTINEZ, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 298 (DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO) dictada el 31 DE AGOSTO DE 2023 por unanimidad de votos de los Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio, constante de doce fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en la Décima Primera Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 27 de noviembre de 2023.