



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE
 JUSTICIA
 NOVENA SALA UNITARIA
 CIVIL - FAMILIAR

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a dieciséis (16) de enero de dos mil veinticuatro (2024).-----

--- RESOLUCIÓN: 1 (UNO)

--- V I S T O para resolver el toca 6/2024, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada ***** , en contra de la resolución de trece (13) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) que resolvió improcedente el Incidente de Falta de Personalidad en la actora, dictada en el Expediente 710/2021, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por ***** , ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas; y:-----

----- RESULTANDO -----

--- **PRIMERO.** La resolución interlocutoria apelada concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“---PRIMERO.- No ha procedido el Incidente de Falta de Personalidad interpuesto por los C.C. *** , por las razones expuestas en el tercer considerando del presente fallo.**

--- SEGUNDO.- Este juzgado reconoce la personalidad de la C. *** , para los efectos legales a que haya lugar; en consecuencia:**

--- TERCERO.- Se levanta la suspensión del procedimiento ordenada para seguir el juicio en todos sus trámites legales

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.”.

--- **SEGUNDO.** Notificada la resolución anterior a las partes, inconforme la parte demandada ***** interpusieron

recurso de apelación, admitiéndose en efecto devolutivo mediante proveído de doce (12) de octubre de dos mil veintitrés (2023); se remitió el expediente de primer grado al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación del recurso interpuesto; se radicó el presente toca mediante proveído del diez (10) de enero de dos mil veinticuatro (2024), teniéndose a los apelantes expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estiman les causa la resolución impugnada, y continuado el procedimiento por sus demás trámites legales, quedaron los autos en estado de fallarse, y:-----

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

--- **PRIMERO.** Esta Novena Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar es competente para resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2°, 3° fracción I inciso b) 20 fracción I, 26, 27 y 28 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO.** Los apelantes manifestaron en concepto de agravios el contenido de su escrito con fecha de recibido el cuatro (4) de enero de dos mil veintidós (2022), que obra agregado al presente toca a fojas 5 y 6, que hicieron consistir en lo que a continuación se transcribe:-

AGRAVIOS:

*“PRIMERO: Dice el Juez, quien Emitiera Sentencia al Incidente planteado en su Considerando Tercero, que: “Analizados los Argumentos vertidos por el inconforme, así como las Constancias Procesales, **la Parte Demandada no Acredita la Falta de Legitimación** de la C. *****
toda vez que si bien, el Bien Inmueble es o no de la Propiedad de la Actora no es cuestión de estudio dentro del*



GUBIERNOS DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

presente Incidente toda vez que el Contrato Base de la Acción lo es el Contrato de Arrendamiento celebrado entre ambas Partes, el cual se tiene por reconocido tácitamente, toda vez que la Demandada no hizo señalamiento alguno en relación a que el Contrato haya sido Celebrado con diversa Persona a la que promueve el presente Juicio, de ahí que se encuentra Reconocida la Personalidad de la Actora para Comparecer al presente Juicio a Demandar la desocupación del Bien Inmueble dado en Arrendamiento, en virtud de haber sido la Persona que compareció a Celebrar el Contrato de Arrendamiento con la Incidentista.”

Concluyendo dicho Juzgador: “Que es Improcedente, toda vez que la Parte Actora si cuenta con Capacidad Legal para Comparecer al presente Juicio; Y como Consecuencia de lo anterior se Ordena Levantar la Suspensión del Procedimiento.”

Pues: “Como si, dicho Bien, el Inmueble es o no de Propiedad de la Actora, no es cuestión de Juicio, toda vez, que la Base de la Acción lo es el Contrato de Arrendamiento y concluye que la Parte Actora, si cuenta con Capacidad Legal para Comparecer al Presente Juicio”.

Criterio totalmente aberrante, donde su Señoría Omite con todo Respeto el Artículo 1716 del Código Civil Vigente en el Estado de Tamaulipas, mismo que Narra:

“Quien no es dueño del bien podrá arrendarlo si tiene facultad para celebrar el contrato, ya que en virtud de Autorización del Dueño, ya por disposición de la Ley.

En el Primer Caso del Párrafo anterior la constitución del Arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la Autorización, y en el Segundo a los que la Ley señala a los Administradores de Bienes ajenos.

Cuando el Usufructuario dé en Arrendamiento el Bien Usufructuado, actuará al respecto con plenos poderes, del mismo modo que lo hace el Propietario cuando arrienda el Bien del que es Dueño.”

O sea, la Parte Actora no es Dueño del Bien y tampoco tiene PODER O MANDATO PARA CELEBRAR DICHO CONTRATO IMPUGNADO, ELLO QUIERE DECIR QUE NO ESTA LEGITIMADO A EJERCITAR ALGO A LO QUE LA LEY LE IMPIDE Y NIEGA. Ejemplo:

Quienes ejercen la Patria Potestad pueden Arrendar los Bienes del Menor, solamente si cuentan con Autorización Judicial.

EL CO – PROPIETARIO NO PUEDE ARRENDAR SIN CONSENTIMIENTO DE LOS OTROS CO – PROPIETARIOS, Artículo 1717, mismo que Narra: “No puede Arrendar el Copropietario sin consentimiento de los otros copropietarios”.

CONCLUYENDO, EL QUE ARRIENDA, “SI NO ES DUEÑO O PROPIETARIO DEL OBJETO O NO TIENE PODER O MANDATO DEL PROPIETARIO FACULTADO, NO ESTA LEGITIMADO Y CARECE DE PERSONALIDAD PARA EJERCITAR UNA ACCION DE UN CONTRATO SIMULADO Y SIN VALOR ALGUNO, ello además en base a lo que establecen los Artículos 3, 7, 11, 15, del Código Civil Vigente en el Estado de Tamaulipas

mismos que Narran:

ARTÍCULO 3º.- “Contra la observancia de la Ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario”.

ARTÍCULO 7º.- La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la Ley, ni modificarla.

ARTÍCULO 11.- Lo relativo a los Bienes Muebles e Inmuebles localizados en el Estado se regirá por las disposiciones de este Código.

ARTÍCULO 15.- Los asuntos judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a la

letra de la Ley o a su interpretación Jurídica. A falta de Ley se decidirán conforme a los Principios Generales de Derecho”.

Solicitando a Usted C. Magistrado, con todo Respeto se Revoque la Resolución emitida por su Inferior Jerárquico, tomando en cuenta los Agravios Vertidos.”.

--- **TERCERO.** Los motivos de disenso que hacen valer los apelantes son inoperantes.-----



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

--- Para arribar a lo anterior, es necesario hacer algunas precisiones en cuanto al incidente de falta de personalidad que interpuso el ahora disidente ante el juzgador de primer grado.-----

--- Así, tenemos que esencialmente el motivo del incidente de falta de personalidad es en razón de que los recurrentes demandados alegan que la actora ***** en el contrato de arrendamiento base de la acción dijo ser propietaria del bien arrendado, lo cual señalan es falso, por lo que al no ser propietaria del bien no se encuentra legitimada, ni tiene personalidad para comparecer al juicio.-----

--- Al resolver la controversia planteada, la A Quo declaró improcedente el incidente debido a que en el presente juicio es innecesario analizar si la actora es propietaria del bien o no, pues la acción se basa en el contrato de arrendamiento, el cual se encuentra reconocido tácitamente ya que la demandada no expresó que lo haya celebrado con persona diversa a la actora, por lo tanto se encuentra reconocida la personalidad de la promovente para comparecer al juicio al haber sido la persona que celebró el contrato de arrendamiento con los incidentistas.-----

--- Con el objeto de controvertir las anteriores consideraciones, los apelantes medularmente alegan que el A Quo pasó por alto lo que establece el artículo 1716 del Código Civil, por lo que, si la actora no es dueña del inmueble, ni tiene poder para celebrar el contrato de arrendamiento, entonces no se encuentra legitimada para el ejercicio de la acción.-----

--- Lo anterior es inoperante.-----

--- Se considera de esta manera, en razón de que si bien es cierto, que el precepto 1716 del Código Civil establece, que quien no es

dueño del bien podrá arrendarlo si tiene facultades del dueño para hacerlo; sin embargo, si al celebrar el contrato de arrendamiento los ahora apelantes en su calidad de arrendatarios no controvertieron la calidad de la arrendadora y con ello les fue entregado el bien inmueble objeto del indicado contrato de arrendamiento, ahora no pueden desconocer la personalidad de la arrendadora bajo el supuesto de que no es la propietaria del bien, debido a la buena fe que debe imperar en los contratos y porque se trata de una acción personal fundada en el contrato de arrendamiento celebrado entre los contendientes y no en la propiedad del bien raíz, máxime que la concertación del referido contrato no fue impugnada ni tachado de falso por los apelantes sino más bien admitido de manera expresa al contestar el Hecho número 1 de la demanda, por lo que entonces surte todos los efectos legales y legitima en la causa a la promovente para el ejercicio de la acción sobre terminación de contrato de arrendamiento; de ahí lo inoperante del agravio que se analiza.-----

--- Al efecto resulta aplicable la Tesis Jurisprudencial 1a./J. 77/2017 (10a.), consultable en la página oficial de internet de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con el número de Registro digital: 2015696, del tenor siguiente:

LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).

En el juicio de desahucio el arrendatario puede oponer las excepciones que estime convenientes, entre ellas la falta de legitimación "ad causam", que puede prosperar si la persona que demanda no es el arrendador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción. Esto es así, pues debido a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del



GUBIERNNO DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

incumplimiento de la obligación relativa al pago de la renta, recae en el arrendador; por tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio. Efectivamente, dicha excepción no puede prosperar ni aun bajo el argumento de que el arrendador no es el propietario del inmueble arrendado, porque si bien la legislación sustantiva civil establece que el contrato de arrendamiento se puede celebrar por el propietario del bien, o quien tengan derecho o esté facultado para hacerlo, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, lo que parece excluir de esa posibilidad a los que no son propietarios o no están facultados para hacerlo, lo cierto es que atendiendo a la buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos, si el arrendador cumple con la obligación de entregar al arrendatario el bien inmueble arrendado, y debido a ello, se presume humanamente que el arrendador es el propietario del bien o si estaba facultado para celebrar el mencionado contrato, el arrendatario que se benefició de esa presunción al recibir el inmueble dado en arrendamiento, no puede desconocerla, argumentando que el arrendador carece de legitimación "ad causam" para demandar en el juicio de desahucio por no ser el propietario de ese inmueble, pues mientras dicho contrato no se declare nulo o inválido, surte todos sus efectos entre los contratantes, por tanto el arrendador cuenta con legitimación "ad causam" en el juicio de desahucio."

--- Bajo las consideraciones que anteceden, de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, deberá confirmarse la resolución impugnada; y condenarse a los apelantes a pagar a favor de la actora los gastos y costas de ambas instancias en relación con este incidente, por surtirse en su contra la hipótesis de las dos sentencias sustancialmente coincidentes y adversas a que se refiere el artículo 139 de la codificación ya señalada.-----

--- Por lo expuesto y fundado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.** Los agravios expuestos por los apelantes resultaron inoperantes.-----

--- **SEGUNDO.** Se confirma la resolución pronunciada el trece (13) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), por el Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en los autos del expediente 710/2021.-----

--- **TERCERO.** Se condena a los demandados apelantes a pagar a favor de la actora los gastos y costas de ambas instancias respecto de este incidente.-----

--- **Notifíquese personalmente.** Con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente al juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.-----

--- Así lo resolvió y firmó la Licenciada Omeheira López Reyna, Magistrada de la Novena Sala Unitaria en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, quien actúa con la licenciada Beatriz Adriana Quintanilla Lara, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada.

Lic. Beatriz Adriana Quintanilla Lara.
Secretario de Acuerdos.

--- Enseguida se publicó en lista. Conste.-----
L'OLR/L'BAQL/L'GDG.



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

El Licenciado(a) GERMAN DUQUE GARCIA, Secretario Proyectista adscrito a la NOVENA SALA UNITARIA, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 1(uno) dictada el (16 DE ENERO DE 2024) por esta Sala, constante de 9(nueve) 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.

SENTENCIA

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 Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.