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

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas; a siete (07) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).----------

--- V I S T O para resolver el presente **Toca 80/2024**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra de la sentencia de cinco (05) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial, con residencia en Victoria, Tamaulipas; dentro de los autos del expediente 662/2023, relativo al Juicio de Desahucio, promovido por ***** ****** *****, ********** **********, en contra de ***** ****** *****; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y:----------

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

--- PRIMERO: La resolución recurrida concluyó con los puntos resolutivos que a la letra dicen:----------

> **"Primero.** La parte actora acreditó los hechos constitutivos de la acción ejercida, no así el demandado su posicionamiento defensivo.
> **Segundo.** Ha procedido y se declara fundada la acción de desahucio, promovida por ***** ****** ***** , ********** ***** ****** *****, ***** ****** *****, ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****.
> **Tercero.** Se condena al demandado ***** ****** *****, a la desocupación y entrega en favor de la actora, del inmueble ubicado en ********** ********** de esta Ciudad. Debiendo en su momento dictarse las órdenes necesarias a ello, esto tan pronto la sentencia cause ejecutoria o bien pueda ejecutarse por disposición de la ley.
> **Cuarto.** Se condena al demandado al pago de los meses adeudados, consistente en las rentas del periodo que va del mes de marzo de dos mil veintidós, al mes de junio de dos mil veintitrés. Los que, en conjunto,

ACTUACIONES

amparan la cantidad de $112,000.00 (ciento doce mil pesos 00/100 moneda nacional).

Así como al de aquellas que se sigan causando hasta la desocupación del bien arrendado, a razón de $7,000.00 (siete mil pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, en el entendido de que el pago de éstas deberá hacerse tan solo de las que se exhiban recibos, lo que deberá liquidarse en ejecución de sentencia.

Quinto. Se absuelve a la demandada del pago de los servicios reclamados, así como de los daños y perjuicios, por la razón expuesta en la parte considerativa última del presente fallo.

Sexto. Se condena a la vencida al pago de gastos y costas procesales erogados con motivo de la tramitación del presente juicio, lo cual deberá de liquidarse vía incidental y en ejecución de sentencia.

Notifíquese personalmente a las partes. [...]".

--- SEGUNDO: Notificada que fue a las partes la resolución cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos, inconforme la demandada, promovió recurso de apelación en su contra, el que le fue admitido en efecto devolutivo, mediante proveído de diez (10) de enero de dos mil veinticuatro (2024); se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del veinte (20) de febrero del dos mil veinticuatro (2024), fueron turnados a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente Toca mediante acuerdo del veintiuno (21) de febrero siguiente, en el cual, entre otras cosas, se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la sentencia impugnada; quedando los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente:----------

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

--- PRIMERO: Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.----------

--- SEGUNDO: La parte apelante, por escrito presentado el cuatro (04) de enero de dos mil veinticuatro (2024), visible a fojas de la 6 a la 12 del presente Toca, expresó los siguientes conceptos de agravio:----------

"A G R A V I O S:

Conforme a la primera parte del segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: "Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial." En el caso de la especie, el juez de autos viola tal derecho fundamental en perjuicio de la parte demandada, pues omite impartir justicia en forma completa y, por consecuencia, en forma imparcial.

Ello es así por lo siguiente:

PRIMER AGRAVIO: Se hace consistir en que de manera incorrecta, en la sentencia que se impugna, el juez en su considerando segundo valida la tramitación del presente juicio en la vía propuesta por los actores, al establecer lo siguiente: "...". Como puede advertirse el juzgador es omiso en analizar de manera adecuada el documento base de la acción exhibido por la parte actora, dado que no se trata de un contrato de arrendamiento propiamente dicho, sino que se trata de un Contrato de Promesa de Compraventa, respecto del bien inmueble que refieren como arrendado; siendo preciso en señalar, que se establecieron derechos y obligaciones por ambas partes contratantes en el citado contrato, por lo que ademas de la penalización que se refiere a cargo del demandado, también los actores tenían la obligación de llevar a cabo los juicios sucesorios testamentarios e intestamentarios para estar en posibilidades de que se le otorgara la escritura definitiva del inmueble prometido en venta definitiva a mi representado ***** ****** *****, situación que no aconteció dentro del plazo de un año señalado en el contrato que fuera exhibido por los actores; Razón por la cual nos encontramos en presencia de una acción diversa relativa a un incumplimiento de contrato de promesa de compraventa, siendo incorrecta y dolosa la acción de Juicio Especial de Desahucio que pretenden utilizar los actores, y que incorrectamente el juzgador de primera instancia valida en su ilegal sentencia de condena. Ello en razón de que primeramente debemos validar la efectividad del contrato base de la acción pretendida por los actores, y no en viceversa intentar una acción secundaria prevista en el propio contrato, que se considera nulo de pleno derecho por el incumplimiento señalado del mismo.

ACTUACIONES

SEGUNDO AGRAVIO: Se hace consistir en la incorrecta apreciación realizada por el juzgador de primera instancia, en el considerando Tercero de la resolución que se reclama, en donde incorrectamente otorga legitimación a los actores en el presente juicio, al señalar textualmente lo siguiente: ..... Los actores justificaron ser la parte arrendadora del contrato base de la acción, mientras que la demandada demostró ser la parte arrendataria ... "; Ello es así en virtud de que contrario a lo afirmado en su resolución, los actores ********** ,********** ***** ****** *****, ***** ****** ***** Y ********** no justifican tener la calidad de arrendadores del inmueble que reclaman, primeramente por las razones expuesta en el agravio primero que antecede y en segundo lugar, como lo refiere mi representado en su escrito de contestación, si bien es cierto en el contrato base de la acción que intentan, se estableciera una cantidad económica por concepto de arrendamiento del inmueble dado en promesa de venta, también es cierto que dicha condición fue impuesta de manera simbólica, en razón de que el inmueble dado en promesa de venta, siempre ha sido el domicilio que ha habitado desde su infancia el demandado ***** ****** *****, dado que perteneció a sus finados padres, a su fallecimiento se tramitó el juicio sucesorio respectivo en el que el demandado también es beneficiario junto con sus hermanos, aquí actores, ********** ***** ****** ***** Y ***** ****** *****; sin embargo por acuerdos internos con la propia familia se estableció que el demandado quedaría con la totalidad del inmueble y pagaría la parte proporcional a cada uno de los restantes herederos, situación que por causas de fuerza mayor no fue posible hacerlo, dado que sufrió un accidente vascular cerebral, que mermó su salud física y generado múltiples gastos médicos que le impidieron hacer el pago de lo convenido, lo anterior lo corroboró con los comprobantes médicos que así lo justifican. Aunado a la falta de interés por parte de los CC. **********, supuesto heredero de ********** supuesta heredera de ********** ********** supuesto heredero de **********; quienes no formalizaron el juicio sucesorio respectivo para que fueran considerados como herederos del bien inmueble que ahora reclaman en esta vía, misma vía que es considerada inadecuada para reclamar la desocupación del inmueble que actualmente tiene en posesión el demandado, como lo probó con los Anexos que presentó consistentes en los recibos de servicios básicos a nombre de su difunta madre ********** y de su hijo ********** Considerando por ello que no tienen legitimación

para promover el presente juicio, al respecto cito el siguiente criterio jurisprudencial aplicable al caso en concreto:

LEGITIMACION AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MEXICO). [...]".

En consecuencia de lo anterior, para no vulnerar el derecho fundamental de la parte demandada, denominado de acceso a la justicia, que implica brindar una justicia completa e imparcial, deberá REVOCARSE la sentencia de condena impuesta a mi representado y en su lugar emitir una en la que se le ABSUELVA de las prestaciones reclamadas".

--- TERCERO: La controversia suscitada entre las partes, deriva del juicio de desahucio que promovieron ***** ****** *****, ********** ********** en contra de ***** ****** *****, de quien reclamaron: ----------

"a).- La desocupación y entrega de la finca arrendada que es el local ubicado en **********, la cual es materia del contrato base de la acción que se contiene en el documento que se anexa al presente escrito, con todas sus accesiones e instalaciones que por estar incorporadas al inmueble forman parte del mismo.

b).- El pago de las mensualidades que van de la correspondiente del mes de marzo del año 2022, al mes de julio del presente año, (16 meses), a razón de $7,000.00 (siete mil pesos 00/1000 m.n.), mensuales, que debieron pagarse también por adelantado, dando un total de $112,000.00 (ciento doce mil pesos 00/100 m.n.).

c).- El pago de los daños y perjuicios que se nos hayan ocasionado en la casa-habitación arrendada, y que se nos ocasione en el futuro con motivo de la mora en la desocupación del inmueble arrendado.

d).- El pago de las mensualidades rentísticas que se venzan en el futuro hasta la total desocupación del inmueble y sus accesiones y la entrega del mismo.

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

f).- El pago de los adeudos que existan a la fecha de la desocupación, por concepto de agua y energía eléctrica consumidos por el inquilino con la Comisión Federal de Electricidad y la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento.

ACTUACIONES

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

--- Lo anterior al tenor de los siguientes hechos de demanda: ----------

"1.- Con fecha 24 de Marzo el año 2022, los que suscribimos celebramos con el demandado un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, sobre la venta del bien inmueble ya mencionado, y donde especificamos en la cláusula séptima de dicho contrato, una penalización, que en caso de incumplimiento del pago del inmueble dado en promesa de compra venta, el SR. ***** ****** *****, tendría que pagar por concepto de arrendamiento la cantidad de $7,000.00 (siete mil pesos 00/100 Moneda Nacional), mensuales, desde la fecha en que se dio en promesa dicho inmueble hasta que me desocupara el inmueble más los gastos y costas que se originaran por los trámites judiciales que se realizan para efecto de lograr la desocupación de dicho inmueble.

2.- Ahora bien, el contrato de promesa de compraventa, me permito anexarlo a la presente demanda a fin de justificar la relación contractual que tenemos con el SR. ***** ****** *****, donde se especifica que en caso de incumplimiento al mismo dicho contrato haría las veces de un contrato de arrendamiento, pensión que se obligaría a pagar el SR. ***** ****** *****, en caso de incumplimiento, dicho contrato fue celebrado y ratificadas sus firmas ante la fe de la LIC, **********Notario Público Número *, con ejercicio en este Primer Distrito Judicial, documento que acredita la legitimación de todos y cada uno de los actos y demandados.

3.- A la vez con el fin de justificar el adeudo de los meses de arrendamiento que tiene el demandado con los suscritos, nos permitimos anexar 16 recibos de arrendamiento por la cantidad de $7,000.00 (siete mil pesos 00/100 Moneda Nacional), cada uno que sumados dan la cantidad de 112,000.00 (ciento doce mil pesos 00/100 Moneda Nacional), siendo estos los pagos que ha dejado de liquidar a los suscritos y motivo por el cual mediante esta vía ESPECIAL DE DESHAUCIO, reclamamos su pago, así como la desocupación del bien inmueble arrendado y dado en promesa de venta".

--- Por acuerdo de uno (01) de agosto de dos mil veintitrés (2023), se previno a los actores en el sentido de que designaran representante común, lo cual realizaron por escrito presentado cuatro (04) del mismo mes y año, nombrando como tal al C. ***** ****** *****, por lo que mediante proveído de diez (10) de agosto de dos mil veintitrés (2023), se tuvo por presentado el presente juicio en

contra de ***** ****** *****, ordenándose, entre otras cosas, el emplazamiento al demandado con las formalidades de ley.----------

--- El demandado ***** ****** *****, produjo su contestación de demanda por escrito presentado el veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), en el cual se opuso a las prestaciones reclamadas a su cargo; y en cuanto a los hechos los contestó de la siguiente manera: ----------

> "1.- Por cuanto hace al hecho... número 1, resulta cierto que en la fecha que señalan (24 de Marzo del año 2022) celebramos un Contrato de Promesa de Compraventa, respecto del bien inmueble que refieren; siendo preciso en señalar que se establecieron derechos y obligaciones por ambas partes contratantes, por lo que además de la penalización que se refiere a cargo del suscrito, también los actores tenían la obligación de llevar a cabo los juicios sucesorios testamentarios o intestamentarios para estar en posibilidades de que se me otorgara la escritura en definitiva del inmueble prometido en venta definitiva al suscrito, situación que no aconteció dentro del plazo de un año otorgado en el contrato que fuera exhibido por los actores; Razón por la cual nos encontramos en presencia de una acción diversa relativa a un incumplimiento de contrato de promesa de compraventa, siendo incorrecta y dolosa la acción de Juicio Especial de Desahucio que pretenden utilizar los actores, sorprendiendo la buena fe de las autoridades judiciales. Ello en razón de que primeramente debemos validar la efectividad del contrato base de la acción pretendida por los actores, y no en viceversa intentar una acción secundaria prevista en el propio contrato.
>
> 2.- Por cuanto hace al hecho... número 2, soy coincidente con ellos al aceptar la relación contractual que celebramos con respecto a una promesa de compraventa del inmueble que reclaman, lo que no se reconoce es la acción secundaria señalada en el propio contrato, relativo al arrendamiento del propio bien inmueble, del cual se encontraba supeditada su venta a que también los actores cumplieran con promover los juicios testamentarios e intestamentarios que impedían la formalización de la venta definitiva del inmueble; Razón por la cual no es procedente la acción de desahucio que promueven, dado que primeramente se deberá ventilar lo relativo al cumplimiento del contrato principal de promesa de compraventa.
>
> 3.- Finalmente, y con referencia al hecho... 3 por los actores, si bien es cierto en el contrato base de la acción que intentan, se estableciera una cantidad económica por concepto de arrendamiento del inmueble dado en promesa de venta, también es cierto que dicha condición fue impuesta de

ACTUACIONES

manera simbólica, en razón de que el inmueble dado en promesa de venta, siempre ha sido el domicilio que el suscrito ha habitado desde mi infancia, dado que perteneció a mis finados padres, a su fallecimiento se tramitó el juicio sucesorio respectivo en el que el suscrito también soy beneficiario junto con mis hermanos, aquí actores, ********** ***** ****** ***** y ***** ****** *****; sin embargo por acuerdos internos con la propia familia se estableció que el suscrito se quedaría con la totalidad del inmueble y sería pagada por el suscrito la parte proporcional a cada uno de los restantes herederos, situación que por causas de fuerza mayor no fue posible hacerlo, [...], misma vía que es considerada inadecuada para reclamar la desocupación del inmueble que actualmente tengo en posesión, [...].

EXCEPCIONES Y DEFENSAS:

Opongo las siguientes excepciones:

EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO EN EL ACTOR, para reclamar las prestaciones que requiere en su escrito inicial de demanda, toda vez que no se encuentran legitimados para promover el presente juicio.

EXCEPCIÓN DE PRINCIPIO DE DEFINITIVIDAD, en razón de que previo a la tramitación del presente juicio, se debió haber promovido el cumplimiento de Promesa de Compraventa, por ser el contrato principal.

LA OSCURIDAD DE LA DEMANDA, ya que no es clara y precisa.

OPONGO LA FALSEDAD DE DECLARACIÓN DE LOS ACTORES; toda vez que como lo he mencionado y como se demostrara, los hechos narrados por los actores resultan falsos, dado que omiten mencionar la realidad de los hechos".

--- En los anteriores términos quedó fijada la litis, y seguido que fue el juicio por su curso legal, el cinco (05) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), se dictó la sentencia que constituye la materia del presente recurso de apelación, en donde el juez de primer grado, determinó procedente el juicio de desahucio promovido por la actora y; por ende, condenó al demandado ***** ****** *****, a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, el pago de las mensualidades de renta comprendidos de marzo de dos mil veintidós (2022) a junio de dos mil veintitrés (2023), a razón de $7,000.00 m.n. (siete mil pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, que sumados arrojan el monto de

$112,000.00 m.n. (ciento doce mil pesos 00/100 moneda nacional), así como las pensiones rentísticas que se sigan causando, cuantificables en ejecución de sentencia; y, al pago de costas del juicio. Para lo cual, el A quo se basó en el considerando quinto del fallo, en que expuso: ----------

"**Quinto. Estudio.** Ahora bien, el artículo 543 del código procesal civil establece que, para la procedencia del juicio de desahucio es necesaria la concurrencia de dos elementos, mismos que a continuación se detallan:

1) La exhibición o existencia de un contrato de arrendamiento;

2) El impago de dos o más mensualidades de renta.

Elementos que por constituir condiciones, requisitos y presupuestos de la acción, deben acreditarse ante el juzgador, y éste los debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.

Entonces, respecto del primer elemento (contrato de arrendamiento), y atendiendo al contrato de promesa de compraventa introducido por el enjuiciante, en la cual se contiene en clausula **SÉPTIMA**, que a la letra dice: *"Acuerdan las partes contratantes celebrar en el presente contrato una clausula de penalización siendo esta la siguiente; en caso de incumplimiento de los promitentes vendedores, estos entregarán al promitente comprador, la cantidad que hayan recibido hasta el momento del incumplimiento y le reembolsará lo invertido en la mejoras que se hicieron en el bien inmueble objeto del presente contrato, mas el interés mensual de un 3% tres por ciento que deberá considerarse desde la firma del presente contrato, mas gastos y costas de juicio en caso de que sea necesario. En el caso de incumplimiento del promitente comprador, pagará a los promitentes vendedores la suma de $7,000.00 (siete mil pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de arrendamiento del inmueble a partir de marzo del año 2022, y hasta que desocupe el inmueble más gastos y costas de juicio en caso de que sea necesario.";* es claro que el mismo se encuentra satisfecho en el particular justiciable, pues de la documental pública consistente en la copia certificada del expresado contrato de promesa, se acredita de igual manera la existencia y celebración concurrente de un contrato de arrendamiento sobre el mismo bien inmueble, para el caso de incumplimiento de la obligación de pago contraída por el promitente comprador en el pluricitado contrato promisorio, iniciando su vigencia en el mes de marzo de dos mil veintidós, por el que tuvo lugar la concesión en favor de la demandada, del uso y disfrute acerca del bien inmueble ubicado en **********

ACTUACIONES

**********, teniéndose como precio de arrendamiento la cantidad mensual de $7,000.00 (seis mil pesos 00/100 moneda nacional), hasta la desocupación del inmueble.

Siendo entonces que la calidad de la posesión que ejerce el C. ***** ****** *****, respecto del bien expresado en supra lineas, y que le fuera acreditada como tal dentro del señalado contrato de promesa de compraventa -cláusula séptima- lo es de arrendatario en la cosa, sin haber probado en esta contienda distinto supuesto o calidad.

De ahí que se reitera de manera enfática que, la probanza de mérito, por su naturaleza y contenido intrínseco, es dotada de valor probatorio conforme con los dispositivos legales 325, 392, 397 y 409, del código adjetivo civil vigente en la entidad.

A lo anterior debe añadirse, que el emplazamiento verificado al C. ***** ****** *****, según actuación judicial de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, tuvo lugar en el domicilio del inmueble, lo cual conlleva a presumir de manera reiterada, válida y racionalmente, que la calidad de su posesión en el bien ubicado en ********** **********, lo es de un arrendador.

Por lo atinente al segundo elemento accionario, tocante al impago de dos o más mensualidades, se precisa que en la especie, lo constituye el adeudo de (16) dieciséis meses de pagos vencidos, lo que quedó justificado con la exhibición de los correspondientes recibos insolutos de renta correspondientes a los meses reclamados y que lo son del mes de marzo de dos mil veintidós, hasta la presentación de la demanda, que lo fue en fecha doce de julio de dos mil veintitrés.

Los que en conjunto amparan la cantidad de $112,000.00 (ciento doce mil pesos 00/100 moneda nacional), lo cual arrojó la operación matemática correspondiente.

Respecto a tales documentales, se les otorga valor probatorio pleno, atento a los artículos 401 y 402 del código procesal en consulta, siendo idóneas para probar tanto la celebración del contrato de arrendamiento en sí, cuanto el impago de los meses reclamados por la actora.

Acreditados en apariencia los elementos accionarios, procede el estudio del posicionamiento defensivo opuesto por la parte demandada, mismo que consistió en:

1.- Excepción de Falta de Acción y Derecho:

Para reclamar las prestaciones que requiere en su escrito inicial de demanda, toda vez que no se encuentran legitimados para promover el siguiente juicio.

2.- Excepción de Principio de Definitividad.

En razón de que previo a la tramitación del presente juicio, se debió haber promovido el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, por ser el contrato principal.

3.- Excepción de Oscuridad en la demanda.

No es clara y precisa.

4.- Excepción de la Falsedad de Declaración de los Actores.

Toda vez que como lo he mencionado y como se demostrara, los hechos narrados por los actores resultan falsos, dado que omiten mencionar la realidad de los hechos.

Destacando la carencia de probanza material alguna para acreditar sus excepciones, se determina la procedencia de la acción de desahucio; máxime que al ser un hecho negativo (no pago), le correspondía a la parte contraria demostrar los mismos, ello conforme al sistema de repartición de las cargas procesales positivado en el numeral 274 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Apoya y corrobora la afirmación concluyente de que se trata, la jurisprudencia con número de registro 166732, de rubro y texto siguiente:

ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS.CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago. DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

Sin que resulte ocioso destacar que la legitimación activa en la causa de los autores del juicio, así también la pasiva del demandado, tiene su génesis en la propia entidad clausular séptima del contrato basal, de la cual se sigue el pacto por un contrato arrendaticio, en cuyo caso el C. ***** ****** *****, se comprometió a cubrir una renta por el uso del bien prometido en venta, por la cantidad de $7,000.00 (Siete Mil Pesos 00/100 M.N.), para el caso de incumplimiento de la obligación de pago contraída como promitente comprador en el pluricitado contrato promisorio, esto es, por todo el tiempo que use y disfrute del bien en comento, durante la época que dure el incumplimiento de pago de la obligación contraída en el contrato madre (promesa de compraventa).

ACTUACIONES

Por lo que en las relatadas condiciones, la mencionada estipulación (pago de renta contenido en la cláusula séptima), no puede verse sino como un pacto válido entre los contratantes, en donde haciendo imperar su libertad contractual, decidieron obligarse en la forma y términos que aparece quisieron hacerlo, y por ende su cumplimiento no puede quedar al arbitrio de los contratantes, todo lo cual que enseña la siguiente comunidad de disposiciones normativas: 1260, 1302 y 1322, del código civil en vigor.

En esa lógica, lo convenido en la expresada cláusula séptima, es reflejo inexorable - como ya se dijo en supralineas - de un título o concepto arrendaticio por virtud del cual el demandado tendría el uso o goce del bien objeto de la venta, lo cual nada de tiene de antijurídico, si se parte de la base que la permisión para ello la brinda el artículo 1648, del código civil local, cuando sostiene: *"...Las partes pueden convenir el concepto o título por virtud del cual el comprador use o goce del bien objeto de la venta."*

Renta que debería cubrir el C. ***** ****** *****, por todo el tiempo que dure su incumplimiento de pago contraído en el invocado contrato de promesa y se encuentre usando y disfrutando del bien, como se pone de manifiesto en la comentada cláusula séptima; siendo entonces que derivado de esa liga o relación fundante (arrendamiento) y teniendo en cuenta la obligación del inquilino prevista en el artículo 1737 fracción I, del código sustantivo civil en vigor, y no habiendo ilustrado el predicho demandado estar al corriente en el pago de la renta pactada y ahora reclamada, es por demás inconcuso que en el enjuiciante se concentra toda acción y derecho para reclamar tanto la desocupación de la finca, cuanto el pago de bien debido, a través del ejercicio de la acción que le concede el ordinal 543, del código adjetivo civil en vigor".

--- La lectura de esta parte de la sentencia que ha quedado transcrita, permite advertir que el juez de primer grado, para declarar la procedencia del presente juicio, consideró que se acreditaron los elementos de la acción, puesto que la existencia del contrato de arrendamiento, se justifica, dijo, con la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa que se anexó al escrito inicial de demanda, en donde se asentó: "Acuerdan las partes contratantes celebrar en el presente contrato una clausula de penalización siendo esta la siguiente; en caso de incumplimiento de los promitentes vendedores, estos entregarán al promitente comprador, la cantidad que hayan recibido hasta el momento del incumplimiento y le reembolsará lo invertido en la mejoras que se

hicieron en el bien inmueble objeto del presente contrato, mas el interés mensual de un 3% tres por ciento que deberá considerarse desde la firma del presente contrato, mas gastos y costas de juicio en caso de que sea necesario. En el caso de incumplimiento del promitente comprador, pagará a los promitentes vendedores la suma de $7,000.00 (siete mil pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de arrendamiento del inmueble a partir de marzo del año 2022, y hasta que desocupe el inmueble más gastos y costas de juicio en caso de que sea necesario.”; de lo cual, se acredita la existencia y celebración concurrente de un contrato de arrendamiento sobre el mismo bien inmueble para el caso de incumplimiento de la obligación de pago asumida por el promitente comprador, iniciando su vigencia en marzo de dos mil veintidós (2022), cuando se le dio a la demandada el uso y disfrute del bien ubicado en ********** **********, Tamaulipas, teniéndose como precio del arrendamiento la cantidad mensual de $7,000.00 m.n. (siete mil pesos 00/100 moneda nacional), por lo que, concluyó el A quo, la calidad de la posesión del demandado respecto del citado bien raíz, es de arrendatario, sin que se haya probado en este juicio distinto supuesto o calidad, máxime que el emplazamiento se verificó en ese propio bien inmueble de manera personal al demandado. En tanto que, el impago de dos o más pensiones rentísticas, tal es el caso del adeudo de dieciséis meses de pagos vencidos que en el particular se reclaman está acreditado con la exhibición de los recibos insolutos que se anexaron al escrito inicial de demanda correspondientes a los meses de marzo de dos mil veintidós (2022) hasta la presentación de la demanda, es decir, al mes de julio de dos mil veintitrés (2023).----------

--- Por otro lado, la parte del fallo aquí reproducida lleva a advertir que las excepciones que opuso el demandado no prosperaron, pues a criterio del

ACTUACIONES

juez natural, no se ofertó probanza alguna para su demostración, y que el impago, por ser un hecho negativo corresponde desvirtuarlo a la demandada acreditando encontrarse al corriente de su obligación de pago, lo que no aconteció. Y, en otro aspecto, el A quo hizo alusión al tema de la legitimación ad causam, señalando que la misma, tanto en su aspecto activo, como pasivo, tiene su origen en la cláusula séptima del contrato basal, de la que se sigue el pacto de un contrato de arrendamiento, toda vez que la estipulación de pago de renta ahí contenida, no puede verse sino como un pacto válido entre los contratantes en donde en uso de su libertad contractual decidieron obligarse en esos términos, por lo que el cumplimiento no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes, máxime que de acuerdo al artículo 1648 del Código Civil vigente en el Estado, las partes pueden convenir el concepto o título por virtud del cual el comprador use o goce del bien objeto de la venta, por lo que si el demandado incumplió con su obligación de pago en el invocado contrato de promesa y está disfrutando el bien raíz objeto del contrato, entonces tiene obligación de pagar la renta convenida, y la actora tiene acción y derecho para reclamar tanto la desocupación de la finca como el pago del monto debido, por medio de la presente acción que le concede el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.----------

--- En desacuerdo con la forma en que el juez de primer grado falló el asunto sometido a su consideración, el demandado expresa los agravios que previamente se han transcrito, mismos que enseguida se analizan: ---

--- En su ***primer agravio***, la parte recurrente aduce que es indebido que se haya validado la tramitación del presente juicio en la vía intentada por la parte actora, puesto que el juzgador natural omitió analizar de manera adecuada el documento base de la acción exhibido, ya que no se trata de

un contrato de arrendamiento, sino que consiste en un contrato de promesa de compraventa respecto del bien inmueble que la actora “refiere como arrendado”, contrato en el que, dice, se establecieron derechos y obligaciones para ambas partes contratantes, porque en la cláusula de penalización así se dejó asentado, ya que así como se pactó una pena a cargo del demandado, los actores tenían la obligación de llevar a cabo los juicios sucesorios correspondientes para estar en posibilidad de otorgar la escritura definitiva del inmueble prometido en venta, lo cual no aconteció, de ahí que, refiere, estamos en presencia de una acción diversa a la ejercitada, a saber la de incumplimiento de contrato de promesa de compra venta, resultando indebido que se valide como una acción de desahucio.----------

--- En su ***segundo motivo de inconformidad***, la parte apelante refiere que es incorrecta la apreciación del A quo, al otorgarle legitimación a la parte actora, puesto que, dice, no justificaron su calidad de arrendadores del bien inmueble materia de la litis tal como se hizo valer en el agravio primero; y además, porque como se adujo en el escrito de contestación de demanda si bien es cierto que en el contrato basal se estableció una cantidad económica por concepto de arrendamiento del inmueble dado en promesa de venta, eso se realizó de manera simbólica, pues siempre ha habitado el inmueble controvertido por pertenecer a sus finados padres, por lo que es, beneficiario del mismo junto a sus hermanos, aquí actores, y se acordó que se quedaría él con todo el inmueble a cambio de pagar la parte proporcional a los mismos, empero por causas de fuerza mayor no lo ha podido realizar.----------

--- Los motivos de agravio de que se trata, así resumidos para su estudio y analizados conforme a la causa de pedir, resultan fundados y suficientes para la revocación del fallo impugnado, en el entendido de ello no implica

ACTUACIONES

suplencia de la queja deficiente, sino comprensión de los planteamientos que se expresan en los motivos de inconformidad y la verdadera finalidad que se persigue con su exposición, pues al señalarse la lesión provocada por la resolución impugnada y los motivos que originaron el agravio, como en el caso acontece, surge la obligación de examinar las constancias procesales para estar en la posibilidad de resolver el presente recurso.-----

--- En apoyo a las anteriores consideraciones, se cita la jurisprudencia sustentada por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, tomo XXVI, Noviembre de 2007, página 569, que dice:-----

> “AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. PARA SU ESTUDIO BASTA QUE EN EL ESCRITO RESPECTIVO SE EXPRESE CON CLARIDAD LA CAUSA DE PEDIR. APLICACIÓN ANALÓGICA DE LA JURISPRUDENCIA P./J. 68/2000 (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR). El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al emitir la jurisprudencia P./J. 68/2000, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, agosto de 2000, página 38, de rubro: "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. PARA QUE SE ESTUDIEN, BASTA CON EXPRESAR CLARAMENTE EN LA DEMANDA DE GARANTÍAS LA CAUSA DE PEDIR.", señaló, por un lado, que los artículos 116 y 166 de la Ley de Amparo, no establecen como requisito esencial e imprescindible que la expresión de los conceptos de violación se haga como un verdadero silogismo, siendo la premisa mayor el precepto constitucional violado, la premisa menor los actos autoritarios reclamados y la conclusión la contraposición entre aquéllas y, por otro, que la demanda de amparo no debe examinarse por sus partes aisladas, sino considerarse en su conjunto, que es razonable que deban tenerse como conceptos de violación todos los razonamientos que, con tal contenido, aparezcan en la demanda, aunque no estén en el capítulo relativo y aunque no guarden un apego estricto a la forma lógica del silogismo, sino que será suficiente que en alguna parte del escrito se exprese con claridad la causa de pedir, señalándose cuál es la lesión o agravio que el quejoso estima le causa el acto, resolución o ley impugnada y los motivos que originaron ese agravio, para que el Juez de amparo deba examinarlo; en esas condiciones, la obligación que el artículo 80 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur vigente, impone a los Magistrados del

Tribunal Superior de Justicia de esta entidad federativa, para resolver de forma clara, precisa y congruente las pretensiones deducidas oportunamente, decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, presenta situación análoga a la analizada por el Pleno del Máximo Tribunal del país en el criterio jurisprudencial de mérito; de ahí que para que el órgano jurisdiccional en la sentencia dictada en segunda instancia, resuelva la pretensión del recurrente, basta con que en los agravios se exprese con claridad la causa de pedir, máxime que la referida codificación adjetiva, en sus numerales 671 al 697, que prevén los requisitos para la tramitación del recurso de apelación, no señala exigencia técnica-jurídica alguna en la redacción de los agravios, por parte del inconforme; sin embargo, debe precisarse que la existencia de la causa de pedir no implica que los recurrentes se limiten a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues es obvio que a ellos corresponde (salvo en los supuestos legales de suplencia de la queja) exponer razonadamente el porqué estiman ilegales las determinaciones que reclaman o recurren, supuesto en el que sí se podrán declarar inoperantes los motivos de disenso.”

--- Ahora bien, a fin de ilustrar la decisión a la cual se ha arribado y con el propósito de ubicar adecuadamente el problema que se plantea en el presente asunto, es pertinente tener en cuenta la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, ya que el mismo es la base o el origen que da motivo al juicio de desahucio que se promovió en la especie.----------

--- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1712 del Código Civil vigente en el Estado, el contrato de arrendamiento tiene como fin primordial conceder el uso del bien relativo mediante el pago de las pensiones que al efecto se convengan.----------

--- Entre los derechos y obligaciones del arrendador, el artículo 1724 del Código Civil vigente en el Estado, destaca la referente a entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, o para aquel a que por su misma naturaleza estuviere designada, y como obligaciones del arrendatario el diverso artículo 1737 del mismo código sustantivo prevé las siguientes: la

ACTUACIONES

satisfacción de la renta en la forma y tiempo convenidos; la de responder de los daños y perjuicios que el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia; la de servirse del bien solo para el uso convenido o el que se conforme a su naturaleza; y, la de restituir el bien al terminar el arriendo.---
--- En tanto que, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1805 del Código Civil vigente en el Estado, el arrendamiento puede terminar: **I.-** Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que el bien fue arrendado; **II.-** Por convenio expreso; **III.-** Por nulidad; **IV.-** Por rescisión; **V.-** Por confusión; **VI.-** Por pérdida o destrucción del bien arrendado, debido a caso fortuito o fuerza mayor; **VII.-** Por expropiación del bien arrendado hecha por causa de utilidad pública; **VIII.-** Por evicción del bien dado en arrendamiento.----------
--- Ahora bien, en el caso particular la parte actora promovió juicio especial de desahucio en contra del demandado, y de acuerdo al artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, esta clase de juicio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta. Y, con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de renta insolutos. En caso de no ser necesario contrato escrito se justificara la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. En tanto que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 544 y 545 del mismo código adjetivo, pueden promover el desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueño, de usufructuarios o de cualquiera otro que les dé

derecho a disfrutarla y sus causahabientes, así como el apoderado de los que se dejan mencionado; y dicha demanda procederá contra el arrendatario o sus causahabientes.----------

--- Ahora bien, el contrato que la actora exhibió como base de la acción intentada, al que aludió en los hechos de su demanda y que identificó como el contrato de promesa de compraventa, del que, afirmó, se especificó en el mismo que en caso de incumplimiento haría las veces de un contrato de arrendamiento, obra glosado a fojas de la 6 a la 9 del expediente, y en lo conducente, se copia lo que a la letra dice: ----------

> "--- En Ciudad Victoria, Capital del Estado de Tamaulipas siendo las 9:00-nueve horas del día 24-veinticuatro del mes de Marzo del año 2022-dos mil veintidós, ante los testigos que al final se expresarán, comparecen por una parte, en su carácter de PROMITENTES VENDEDORES: los ciudadanos:--
> **********, quien comparece en carácter de heredero de **********(personalidad que más adelante acreditará) quien se identificó [...].----------
> ********** quien se identificó [...].----------
> **********, quien comparece en carácter de heredera de ********** (personalidad que más adelante acreditará) quien se identificó [...].----------
> ***** ****** *****, quien se identificó [...].----------
> ***** ****** *****, quien se identificó [...].----------
> ********** quien comparece en carácter de heredera de ********** y se identificó (...) y por la otra parte en su carácter de PROMITENTE COMPRADOR, el ciudadano:
> ***** ****** *****, quien se identificó [...].----------
> --- Los comparecientes expresan que concurren ante la suscrita notaría a efecto de otorgar un CONTRATO DE PROMESA DE VENTA, por lo que.----
> --- I.- Me cercioré por conducto de los documentos oficiales que me presentan de la identidad de los comparecientes [...].----------
> --- II.- Enseguida les advierto de las penas en que incurren quienes declaran con falsedad [...] y, que me manifiestan BAJO PROTESTA DE DECIR VERAD, ser las mismas personas que aparecen ser y que no tienen incapacidad natural o civil para celebrar el presente acto, de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas: ----------
> ---------- D E C L C L A R A C I O N E S ----------

ACTUACIONES

--- I.- Declara los PROMITENTES VENDEDORES, los ciudadanos ***** ****** *****, **********
****
********** que son propietarios en pleno dominio y posesión del 100% cien por ciento del bien inmueble ubicado en **********; inmueble compuesto de una superficie de 338.00 M2 (TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) de terreno, comprendido dentro de las siguientes medidas y colindancias:----------
[...].----------
--- II.- Que la existencia de la propiedad la acredita con el instrumento público número **********, volumen ********** de fecha once del mes de marzo del año 1996, pasada ante la fe del Licenciado **********Notario Público Adscrito a la notaría Pública Número * con ejercicio en el Primer Distrito Judicial en el Estado debidamente inscrito en Instituto registral y catastral del estado de Tamaulipas como FINCA NÚMERO ******* UBICADA EN EL MUNICIPIO DE VICTORIA,TAMAULIPAS.----------
--- III.-En lo que respecta a los servicios de agua, luz y del pago del Impuesto Predial, manifiestan bajo protesta de decir verdad los promitentes compradores que se encuentran al corriente de los cuales no me acredita los comprobantes de pago, pero en su debido momento lo justificará con los documentos respectivos. ----------
--- Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes: ----------
---------- C L A U S U L A S.----------
--- PRIMERA.- Por medio de éste Instrumento los ciudadanos **********, **********
***** ****** *****, ***** ****** ***** y********** PROMETEN VENDER, CEDER y TRASPASAR, el inmueble descrito y precisado en la declaración primera de este instrumento, en favor del ciudadano ***** ****** *****, con las superficies y colindancias precisadas en la citada declaración.----------
--- SEGUNDA.- Las partes contratantes manifiestan que han fijado como valor total de la operación la cantidad de $950,000.00 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) que se cubrirán de la siguiente manera:----------
a).- La cantidad de $950,000.00 (NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M. N.) se pagaran a más tardar el día 30 de diciembre del año 2022 en una sola exhibición que hará el promitente comprador a los promitentes vendedores.----------

--- TERCERA.- Los Promitentes Vendedores se comprometen a llevar a cabo los juicios sucesorios testamentarios o intestamentarios de los ciudadanos **********y ********** hasta estar en posibilidades de otorgar escritura.--------

--- CUARTA.- Los Promitentes Vendedores se comprometen a presentarse ante Notario Público de la elección del promitente comprador a efecto de firmar la escritura correspondiente a favor del Promitente Comprador.--------

--- QUINTA.- Acuerdan las partes contratantes que la duración del presente contrato en un año contado a partir de la fecha de firma del presente contrato.----------

--- SEXTA.- Acuerdan los contratantes que el promitente comprador tomara posesión inmediata del inmueble a la firma del presente contrato autorizándolo para que realice las mejoras que considere necesarias al bien inmueble.----------

--- SEPTIMA.- Acuerdan las partes contratantes celebrar en el presente contrato una cláusula de penalización siendo esta la siguiente; en caso de incumplimiento por parte de los promitentes vendedores, estos entregaran al promitente comprador, la cantidad que hayan recibido hasta el momento del incumplimiento y le reembolsara lo invertido en la mejoras que se hicieron en el bien inmueble objeto del presente contrato, más el interés mensual de un 3% tres por ciento que deberá considerarse desde la firma del presente contrato, más Gastos y Costas de Juicio en caso de que sea necesario. En el caso de incumplimiento del promitente comprador, pagara a los promitentes vendedores la suma de $7,000.00 (siete mil pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de arrendamiento del inmueble a partir de marzo del año 2022, y hasta que desocupe el inmueble más Gastos y Costas de Juicio en caso de que sea necesario.----------

--- OCTAVA.- Ambas partes se comprometen a pagar los gastos que les corresponden en la escritura definitiva de compra-venta.----------

--- NOVENA.- Los Promitentes Vendedores se comprometen en caso de fallecimiento del Promitente Comprador a rembolsar lo invertido y lo que le dio en efectivo y/o firmar la escritura definitiva de compraventa en favor del ciudadano **********siempre y cuando se cubra la deuda total.----------

--- DECIMA.- Las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato, no existe ni reconocen error, dolo, mala fe, engaño, violencia, lesión o algún vicio del consentimiento, capaz de anularlo y que lo otorgan con plena capacidad legal, por lo que lo declaran firme y valido en todas sus partes.----------

ACTUACIONES

--- DECIMA PRIMERA.- Ambas partes manifiestan su conformidad, para que cualquier controversia suscitada con el incumplimiento, o interpretación del presente contrato se someterán a la jurisdicción de los tribunales civiles y/o penales del Primer Distrito Judicial en el Estado, renunciando con ello a fuero alguno que pudiese corresponderle por razón de domicilio.----------

--- DÉCIMA SEGUNDA.- En los anteriores términos quedó redactado el presente Contrato, que leído por los comparecientes en unión de los Testigos del acto, estuvieron conformes con el mismo y lo firmaron el mismo día de su otorgamiento".

Nota: el énfasis es añadido.

--- Así, la lectura del indicado contrato basal, distinto de lo que afirmó la actora, no contempla expresamente la voluntad de las partes de concertar o hacer las veces de un arrendamiento; así mismo, contra lo que estimó el A quo, es insuficiente para tener por plenamente justificada la existencia de un contrato de arrendamiento y que derivado de su incumplimiento se actualice la procedencia del pretendido juicio de desahucio, esto por las razones siguientes: ----------

--- En principio se destaca que a las partes intervinientes en el contrato se les identifica como promitentes vendedores, a la aquí actora, y como promitente comprador al demandado, ahora apelante, ***** ****** *****, lo que tiene su razón de ser en el hecho de que el contrato concertado, es un contrato de promesa de venta, respecto del bien inmueble que, en el apartado de declaraciones se identificó como el ubicado en ********** Tamaulipas, y respecto del cual refirieron los promitentes vendedores ser propietarios en pleno dominio y posesión. Contrato en el que pactó, al tenor de la cláusula primera la promesa de vender, ceder y traspasar dicho bien raíz a favor del promitente comprador, por el valor total convenido en la segunda cláusula a razón de $950,000.00 m.n. (novecientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), pagaderos a más tardar el treinta (30) de diciembre de dos mil veintidós (2022) en una sola exhibición; y, en cuyas

cláusulas tercera y cuarta los promitentes vendedores se comprometieron a llevar a cabo los juicios sucesorios testamentarios o intestamentarios de los ciudadanos**********y ********** hasta estar en posibilidades de otorgar escritura, así como a presentarse ante Notario Público a fin de firmar la escritura correspondiente a favor del promitente comprador; en tanto que en la cláusula quinta, se estableció como vigencia del contrato el lapso de un año contado a partir de la firma del contrato (veinticuatro-24 de marzo de dos mil veintidós-2022); y, en la sexta cláusula se acordó otorgar inmediata posesión del bien materia del contrato al promitente comprador.----------

--- Sentado lo anterior, es menester destacar que es cierto que en la cláusula séptima del contrato basal se acordó que, en caso de incumplimiento del promitente comprador, éste pagaría a los promitentes vendedores la suma de $7,000.00 m.n. (siete mil pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de arrendamiento del inmueble a partir de marzo de dos mil veintidós (2022) y hasta la desocupación del mismo; empero, ello no se traduce en la celebración de un diverso contrato del original, esto es del contrato de promesa de venta, pues como lo aduce el apelante, no se celebró arrendamiento alguno, sino que se pactó una cláusula de penalización, para el caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por ambas partes contratantes; es decir, para el supuesto de que la promitente vendedora incumpliera con aquello a lo que se obligó, así como para el caso de que fuera el promitente comprador quien incurriera en incumplimiento de lo pactado.----------

--- De ahí que, distinto de lo que consideró el juez de primer grado, no cabe, por el solo contenido de la cláusula séptima del contrato, tener por legalmente concertado un contrato de arrendamiento y dar a las partes

ACTUACIONES

una calidad distinta de la que asumieron a la firma del documento base de la acción, porque en el caso nos encontramos frente a una cláusula penal, la cual se encuentra regulada por nuestro código civil, de la forma que enseguida se verá: ----------

--- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1302 del Código Civil vigente en el Estado, en los contratos civiles cada una de las partes se obliga en la forma y términos que aparezca que quiso obligarse, con plena libertad para hacerlo, siempre y cuando no se contravengan disposiciones legales no se afecte el interés público, y de conformidad con el diverso artículo 1312 del mismo código, las partes contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.----------

--- Ahora bien, entre las cláusulas que pueden pactarse en los contratos, se encuentra la cláusula penal, ya que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1313 del Código Civil vigente en el Estado, los contratantes pueden estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida, agrega dicho precepto legal que si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios; asimismo, de conformidad al diverso artículo 1319, del mismo ordenamiento sustantivo, el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos; y, conforme al diverso 1320 del mismo ordenamiento, no podrá hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por hecho del acreedor, caso fortuito o fuerza mayor. Así de dichos preceptos legales se advierte que la pena convencional, cláusula de penalización, o cláusula penal se integra con los siguientes elementos:

a) el acuerdo de voluntades de los contratantes, accesorio a una convención principal; b) sobre la imposición de una pena, en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios; c) para el caso de incumplimiento culpable, total o parcial, de la obligación objeto de la convención principal, y d) pena consistente en el otorgamiento de alguna prestación a favor del acreedor.----------

--- Conforme a lo expuesto la cláusula penal constituye una convención anticipada que garantiza y cuantifica los posibles daños y perjuicios que se pudieran resentir por el incumplimiento de aquello a lo que se obligaron las partes en el contrato, en este caso, en el contrato de promesa de compraventa, de ahí el carácter accesorio de la pena convencional, y por tanto, que su existencia, validez y subsistencia sigan la suerte de la obligación con la que se le vincula, por ello el artículo 1314 del Código Civil vigente en el Estado dispone al respecto que la nulidad del contrato importa la de la cláusula penal, pero la nulidad de ésta no acarrea la de aquél.----------

--- Por tanto, si en el acuerdo de voluntades contenido en el contrato que se exhibió como base de la acción intentada, a saber, el contrato de promesa de compraventa se observa que ésta quedó supeditada al cumplimiento de determinadas condiciones, como las contenidas respecto al pago del precio y su modalidad, pactados en la cláusula segunda, y lo relativo a la tramitación de los juicios sucesorios necesarios para que la promitente vendedora estuviera en posibilidad de otorgar la escritura; es evidente que es en otro juicio en que debe reclamarse el cumplimiento de lo pactado en el contrato, y no mediante la acción de desahucio pretendida, en razón de que el contrato de promesa de compraventa no puede convertirse en otro, a saber en un contrato de arrendamiento, por más que en la cláusula séptima en que se basó el A quo para tenerlo por

ACTUACIONES

acreditado, se haya asentado que en caso de incumplimiento del promitente comprador, pagaría a los promitentes vendedores la suma de $7,000.00 m.n. (siete mil pesos 00/100 moneda nacional) por “concepto de arrendamiento” del inmueble a partir de marzo de dos mil veintidós (2022), porque es claro que en el caso particular se trata de una pena convencional, a la cual, en ocasiones, los contratantes la designan expresamente como tal en sus convenciones o con algún término equivalente, como “cláusula penal”, pero a veces le dan otras denominaciones distintas, como por ejemplo, “renta”, como acontece en la especie, compensación, prestación adicional, etcétera; sin embargo, se reitera que nos encontramos frente a una pena convencional, de carácter accesorio, que por lo tanto, no puede hacerse valer en este juicio como si de un contrato de arrendamiento se tratara, porque es claro que las partes no expresaron su voluntad de celebrar un arrendamiento y en ese sentido, no cabe imponer obligaciones contractuales sin un consentimiento cierto al cual atribuirlas.----------

--- Lo anterior se clarifica además, si se toma en cuenta que de acuerdo al contenido e interpretación de la citada cláusula séptima del contrato de promesa de venta, esa convención contractual en que se abordó la sanción para el caso de incumplimiento de los contratantes, encuentra su razón de ser, en los artículos 1642, 1643 y 1646 del Código Civil vigente en el Estado, en tanto que de los mismos se advierte, en lo que ahora interesa, que si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien; y, que en caso de que el comprador haya pagado parte del precio

tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó, puesto que en la misma se acordó: "SÉPTIMA.- Acuerdan las partes contratantes celebrar en el presente contrato una cláusula de penalización siendo esta la siguiente; en caso de incumplimiento por parte de los promitentes vendedores, estos entregaran al promitente comprador, la cantidad que hayan recibido hasta el momento del incumplimiento y le reembolsara lo invertido en la mejoras que se hicieron en el bien inmueble objeto del presente contrato, más el interés mensual de un 3% tres por ciento que deberá considerarse desde la firma del presente contrato, más Gastos y Costas de Juicio en caso de que sea necesario. En el caso de incumplimiento del promitente comprador, pagara a los promitentes vendedores la suma de $7,000.00 (siete mil pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de arrendamiento del inmueble a partir de marzo del año 2022, y hasta que desocupe el inmueble más Gastos y Costas de Juicio en caso de que sea necesario".----------

--- En apoyo a lo anterior se cita el criterio que se identifica con los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 210939, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Penal, Civil, Tesis: I.4o.C. J/60, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 79, Julio de 1994, página 35, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto: ----------

> "PENA CONVENCIONAL. SUS ELEMENTOS. Conforme al artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratantes pueden estipular cierta prestación como pena, para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Agrega el precepto que si tal estipulación se hace , no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios. El artículo 1847 del propio ordenamiento previene, que no podrá hacerse efectiva la pena, cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por hecho del acreedor, caso fortuito o fuerza insuperable. De estos artículos se desprende que la pena convencional se integra con los siguientes elementos: a) acuerdo de voluntades de los contratantes, accesorio a una convención principal; b) sobre la imposición de una pena, en sustitución del resarcimiento de posibles daños y perjuicios; c) para el caso de incumplimiento culpable, total o parcial, de la obligación objeto de la convención principal, y d) pena

ACTUACIONES

> consistente, en el otorgamiento de alguna prestación a favor del acreedor. Los pactos que contengan los anteriores elementos constituirán la pena convencional, a la cual en ocasiones los contratantes la designan expresamente como tal en sus convenciones o con algún término equivalente, como "cláusula penal"; pero a veces le dan otras denominaciones distintas, como por ejemplo, renta, compensación, interés moratorio, aumento en el porcentaje de réditos, prestación adicional, etcétera. Sin embargo, siempre que se surtan los elementos indicados, deberá considerarse que existe una pena convencional, con independencia de la denominación que se le dé".

--- Así mismo, se cita el criterio que se identifica con los datos , Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 166466, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.8o.C.284 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Septiembre de 2009, página 3111, Tipo: Aislada, de rubro y texto: ----------

> "CONTRATOS, CLÁUSULA PENAL EN LOS. DEBE INTERPRETARSE RESTRICTIVAMENTE. Tratándose de la pena convencional, establecida para el caso de que cierta obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida, hay que atender a que su interpretación debe hacerse de manera restrictiva, por aplicación del principio odiosa sunt restringenda, es decir, en forma limitada para el beneficiario y a favor del deudor, toda vez que se trata de una estipulación que, en un aspecto, cumple una función sancionadora, y la misma naturaleza de ésta impide extenderla a situaciones que no sean las especificadas por los interesados. De esta suerte, si los contratantes convinieron una pena para cierta hipótesis y con determinada finalidad, no es admisible presumir la intención de pactarla para una situación análoga y menos aún imponerla en razón de que las partes no excluyeron la posibilidad de su aplicación o guardaron silencio al respecto, ya que no cabe imponer obligaciones contractuales sin un consentimiento cierto al cual atribuirlas, y con mayor razón si se trata de una cláusula penal".

--- En orden con lo aquí expuesto, como se anticipó, asiste razón a la parte promovente del recurso cuando afirma que el juez de primer grado no analizó de manera adecuada el contrato basal que se exhibió por la parte actora, porque el mismo no es apto para acreditar la celebración de

un contrato de arrendamiento, sino uno diverso de promesa de venta; razón por la cual, en opinión de esta Sala Colegiada, al no encontrarse plenamente acreditada la existencia del arrendamiento en que se basa el ejercicio de la acción de desahucio; entonces, la actora no justificó los elementos constitutivos de la acción ejercitada y por ende, la misma resulta improcedente, resultando fundada la excepción de falta de acción y de derecho opuesta por el demandado, por lo que, contra lo que se determinó en el fallo impugnado, debió absolvérsele de las prestaciones a su cargo reclamadas, condenando a su contraria al pago de costas del juicio al tenor de lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por tratarse la presente de una acción de condena, cuyo resultado le resultó adverso.----------

--- Bajo las consideraciones que anteceden, ante lo fundado de las manifestaciones de agravio formuladas por la parte apelante y a fin de reparar el agravio que se le causó, de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 926, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado lo procedentes es ordenar la revocación de la sentencia de cinco (05) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial, con residencia en Victoria, Tamaulipas; dentro de los autos del expediente 662/2023, relativo al Juicio de Desahucio, promovido por ***** ****** *****, ********** ********, en contra de ***** ****** *****, para los fines y efectos aquí precisados.----------

--- Al no actualizarse la hipótesis prevista por el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, relativa a la existencia de dos

ACTUACIONES

sentencias adversas substancialmente coincidentes, no cabe hacer especial condena en costas de Segunda Instancia.----------

--- Por lo expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 1º, 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 927, 932, 936, 939, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se resuelve:----------

--- PRIMERO: Las manifestativos de agravio expresadas por la parte apelante en contra de la resolución de la sentencia de cinco (05) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial, con residencia en Victoria, Tamaulipas; dentro de los autos del expediente 662/2023, relativo al Juicio de Desahucio, analizadas en su conjunto, conforme a la causa de pedir, resultaron fundadas y suficientes para su revocación; en consecuencia: ----------

--- SEGUNDO: Se revoca la sentencia impugnada a que alude el punto resolutivo anterior, para que en reparación de los agravios causados al apelante, sus puntos resolutivos queden de la siguiente manera: ----------

> **"Primero.** La parte actora no acreditó los hechos constitutivos de la acción ejercida, y el demandado si justificó su posicionamiento defensivo; por ende:
>
> **Segundo.** No ha procedido la acción de desahucio promovida por ***** ****** ***** ,********** ***** ****** *****, ***** ****** *****, ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****.
>
> **Tercero.** Se absuelve al demandado de las prestaciones reclamadas a su cargo.
>
> **Cuarto.** Se condena a la parte actora al pago de los gastos erogados con motivo de la tramitación del presente juicio, lo cual deberá liquidarse en la vía incidental en ejecución de sentencia.
>
> Notifíquese personalmente a las partes. [...]".

--- TERCERO: No ha lugar a hacer especial condena en costas por la Segunda Instancia.----------

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de su origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente concluido.---------

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

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez
Magistrado Presidente

Lic. Mauricio Guerra Martínez
Magistrado Ponente

Lic. Omeheira López Reyna
Magistrada

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos

ACTUACIONES

--- En seguida se publica en lista de Acuerdos. CONSTE.
L´AASM/L'MGM/L'OLR/L'SAED/L´LOC/oltm.

La Licenciada LILIANA OLVERA CRUZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR DEL H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 65 dictada el jueves, 7 de marzo de 2024 por esta Sala Colegiada, constante de 16 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, 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 Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.