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

--- RESOLUCIÓN: 62 (SESENTA Y DOS)

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veintisiete (27) de feberero de dos mil veinticinco (2025).----------

--- V I S T O para resolver el toca 470/2024, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el actor ***** ****** *****, en contra la sentencia de doce (12) de julio de dos mil veinticuatro (2024), dictada en el expediente 479/2021, relativo al Juicio de Desahucio, promovido en contra de **********, y/o **********, y/o **********, y del C. **********, ante el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, con residencia en Altamira; y, ----------

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

--- PRIMERO. La sentencia impugnada en apelación, concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

> *"- - - PRIMERO.- No se entró al estudio de la acción ejercitada, ante la falta de legitimación pasiva de la parte demandada.-*
>
> *– - - SEGUNDO.- Se absuelve a la demandada ********** Y ***** ****** *****, de las prestaciones reclamadas, reservándole los derechos a la parte actora, para que los haga valer en la vía y forma que correspondan.-*
>
> *- - - TERCERO.- Se condena a la parte actora a pagar a favor de la demandada los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio.*
>
> *– - - CUARTO.- Notifíquese a las partes que de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-*
>
> *- - - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-..."*

ACTUACIONES

--- SEGUNDO. Una vez que se notificó la sentencia a las partes cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos, la parte actora ***** ****** *****, interpuso recurso de apelación, el cual se admitió en efecto devolutivo mediante proveído de diecinueve (19) de agosto de dos mil veinticuatro (2024). Se remitieron los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado con el oficio 2198 de veinte (20) de septiembre de dos mil veinticuatro. Por acuerdo plenario de catorce (14) de octubre del actual fue turnado el expediente a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación. Se radicó el toca por auto del día (16) dieciseis de los corrientes, habiéndose tenido al apelante expresando los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada; y así, quedaron los autos en estado de dictar resolución; y, ----------

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

--- **PRIMERO.** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del 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.** El actor del juicio ***** ****** *****, al interponer la apelación manifestó en conceptos de agravio, lo que a continuación se transcribe:

AGRAVIOS:

*PRIMERO.- La sentencia que se impugna es violatoria en mi perjuicio de lo dispuesto por los artículos 1, 2, 112 fracción IV, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que al entrar al estudio de la acción de desahucio ejercitada por el suscrito en contra de **********, y/o **********, SA. DE C.V., y/o **********, S.A. DE C.V., y del C. **********, el Juzgador acorde a lo dispuesto por el segundo párrafo del invocado ya artículo 113, procedió a analizar previamente las excepciones opuestas por el C. **********, Apoderado único de la persona moral demandada **********, y en particular de la excepción de FALTA DE*

*LEGITIMACION EN LA CAUSA (PASIVA) opuesta por éste, y que hizo consistir en que su representada NO FIRMÓ los contratos de arrendamiento y que tampoco la persona ***** ****** ***** es su representante legal, por lo que no tenía las facultades legales para obligarla, al no existir un contrato de arrendamiento escrito que lo obligara y vinculara jurídicamente con el suscrito y no existir medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otro medio de convicción para justificar la existencia del contrato de referencia, y la declara procedente bajo el razonamiento de que, efectivamente de los contratos base de la acción ejercitada se advierte que quien firma como arrendatario es **********, S.A. DE C.V., representado por ***** ****** *****, y que por tanto, la persona moral ********** S.A DE. C.V., carece de legitimación pasiva al tenor de lo dispuesto por los artículos 50 y 545 del Código de Procedimientos Civiles, al no ser la que firmó como arrendatario el contrato de arrendamiento y que no se demostró en autos que hubiere existido un cambio de denominación de la persona moral ahora arrendataria y que su nombre actual sea **********., SA. DE. C.V, y/o que se tratare de algún causahabiente; sin embargo, las razones que invoca el juzgador para declarar la procedencia de la referida excepción quedan contradichas con lo actuado en el juicio pues basta remitirnos a lo resuelto en fecha 14 de diciembre de 2022 por la Novena Sala Unitaria en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia dentro del Toca de apelación 114/2022, formado con motivo del Recurso de Apelación interpuesto por el C. LIC. **********, representante legal de la parte demandada y actor incidental **********, Administrador único de la persona moral ********** SA. DE C.V., en contra de la resolución de 30 de agosto de 2022, que declara improcedente el Incidente de Nulidad de Actuaciones por defectos en el emplazamiento, promovido Ad-Cautelam por dicha parte demandada, para corroborar que, contrariamente a lo que sostiene el juez inferior, la identidad de la persona moral ********** S.A DE C.V., como parte demandada si se encuentra plenamente acreditada en autos, y tan es así que al abordar el estudio de los agravios hechos valer por el incidentista y apelante y para robustecer su decisión de declararlos infundados y confirmar la resolución de primera instancia en donde se declara la improcedencia del incidente en cuestión, el Tribunal de Alzada hace referencia a la DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en el volumen (**********. del acta número **********, ante el Licenciado Leonardo Corona Álvarez, Notario Público número 113, en ejercicio en Tampico, Madero y Altamira en el Segundo Distrito Judicial del Estado, y relativa al Acta Constitutiva celebrada entre ********** como Único Administrador de la empresa "**********, S.A de C.V., quien fuera testigo del contrato de arrendamiento, y ********** como Representante Legal de la empresa "**********, S.A. DE C.V.," y que fuera exhibida por el entonces incidentista y apelante y le concede plena eficacia jurídica convictiva,*

ACTUACIONES

*así como a la prueba confesional a cargo del codemandado ********** en su carácter de Administrador Único de la empresa "**********, S.A. DE C.V.", desahogada el 11 de julio de 2022 y de la cual fue declarado confeso de las posiciones calificadas de legales por no haber comparecido sin justa causa a su desahogo, para tener por demostrado que **********, en su carácter de Administrador Único de la empresa "********** S.A. DE C.V.," y el C. ********** por sus propios derechos de conformidad con las leyes mexicanas, constituyeron una Sociedad Anónima de Capital Variable de nacionalidad mexicana sujeta a la Ley de Sociedades Mercantiles denominada "**********, S.A. DE C.V." y que el domicilio de la sociedad seria en **********, Colonia Minerva de Tampico, Tamaulipas, México, sin perjuicio de establecer agencias o sucursales o representaciones en cualquier parte de la República Mexicana o en el extranjero y que podría someterse a domicilios convencionales en los Contratos que celebrare, sin que por ellos se entendiera cambiado su domicilio, así como que la empresa "********** S.A. DE. C.V.", realizó las transferencias bancarias que fueron exhibidas por el suscrito con mi escrito de demanda como Anexos 51 al 94 y las mismas fueron con motivo del pago de la renta del mes de enero de 2018 al mes de agosto de 2021, por el arrendamiento de un local y realizadas en favor de ********** a quien le pagaba la renta del local comercial ubicado en ********** en la Colonia Minerva en Tampico, Tamaulipas, y que su representada se dedica a la comercialización de vehículos deportivos marca **********., que además, estas circunstancias se fortalecen con las DOCUMENTALES PRIVADAS consistentes en las transferencias bancarias respectivas visibles en las páginas 25 a la 116 del expediente principal, tomo I, quedando demostrada eficazmente la acreditación de la relación contractual, la obligación de pago de renta del local comercial propiedad del suscrito y comprobado y demostrado con eficacia jurídica las transferencias bancarias que nombre de la persona moral con razón social **********, de la que es representante legal **********, máxime que en tales documentos se establece que es dentro del RÉGIMEN FISCAL DE ARRENDAMIENTO, y se identifica claramente el nombre del suscrito ********** y que dichas transferencias son por concepto de RENTA DE LOCAL COMERCIAL sobre el inmueble que se encuentra ubicado en **********, COLONIA MINERVA EN TAMPICO, TAMAULIPAS, CODIGO POSTAL 89120 y que el importe de dicha renta es de $11,440.00 incluyendo el I.V.A, y vinculando y adminiculando las pruebas antes mencionadas, el Tribunal de Alzada tiene por demostrado con las transferencias bancarias realizadas en favor del suscrito, inicialmente por la parte demandada, la empresa "********** S.A DE. C.V.", de la cual figura como aval el LIC. ***** ****** *****, Representante Legal de "**********. S.A DE C.V.", la*

*fusión y subrogación de la relación contractual de arrendamiento entre "**********. S.A DE C.V., y "**********", para continuar ésta realizando las transacciones bancarias por concepto de renta del local comercial sostenido en el Contrato de Arrendamiento por conducto de su representante legal **********; luego entonces, si ya existe una resolución firme en la que quedó plenamente establecido, con base en las pruebas documentales acompañadas por el suscrito con mi escrito de demanda como lo son las transferencias bancarias realizadas en mi favor por la parte demandada "********** SA. DE CV.", y la confesión ficta de su representante legal por falta de comparecencia sin causa justificada al desahogo de la prueba confesional a su cargo, así como con la propia acta constitutiva exhibida por la demandada de referencia, la vinculación que existe entre las personas morales antes referidas y por consiguiente, la subrogación de "********** SA. DE C.V.", en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la relación contractual de arrendamiento de la que es objeto el inmueble de mi propiedad identificado como local comercial ubicado en **********-1 Colonia Minerva en Tampico, Tam., resulta totalmente incongruente y contradictorio a las constancias de autos que el juzgador de primer grado estime ahora en su sentencia, que no existe identidad de la persona moral demandada antes mencionada con la persona contra la cual me es concedida por la ley, la acción de desahucio que ejercito en su contra, cuando obra en el expediente una ejecutoria en la que se afirma lo contrario y que inexcusablemente no tomó en cuenta, violentando en mi perjuicio el principio de congruencia que debe cumplirse en toda sentencia, causándome con ello, el agravio de que me duelo.*

*En efecto, el juzgador de primer grado incurre en un violación inexcusable de las normas esenciales del procedimiento y en particular, a lo dispuesto por el artículo 112 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que lo constriñe a realizar en su sentencia un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones con vista de las pruebas aportadas, o del derecho alegado pues omite tomar en cuenta los 79 recibos fiscales de arrendamiento exhibidos por el suscrito con mi escrito de demanda y que expidiera primeramente en favor de **********, S.A. DE C.V., por concepto de arrendamiento de local comercial, correspondientes a los meses de Enero a Diciembre de 2017 y por la cantidad cada uno de $35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), y a partir del mes de Septiembre de 2019 y hasta el mes de agosto de 2021, a favor de **********. SA. DE C.V, y también los contratos de arrendamiento base de la acción, celebrado por el suscrito por mis propios derechos y en representación de la C. ********** con la persona moral denominada "**********, S.A. DE. C.V.", representada por el C. **********, respecto del inmueble ubicado en CALLE ********** DE LA COLONIA MINERVA DE TAMPICO, TAM., y en **********, LOCAL 17 DE LA*

ACTUACIONES

*COLONIA MINERVA DE TAMPICO, TAMAULIPAS, en los que, en la CLÁUSULA TERCERA se pactó como precio del arrendamiento la cantidad de $35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100M.N.) y $12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales pagaderos los días primeros de cada mes, o a más tardar los primeros cinco días naturales mediante depósito bancario o transferencia en la cuenta número ********** de la institución denominada BANAMEX a nombre de ********** y en la cláusula DÉCIMA CUARTA, se estipuló que ***** ****** ***** se constituía como AVAL de la persona moral arrendataria, apareciendo estampadas al calce y en la última foja de los contratos, las firmas tanto del arrendador **********, como del Representante legal de la persona moral arrendataria y al mismo tiempo AVAL, el C. ***** ****** *****, así como de la testigo de la celebración de dicho acto jurídico, la C. **********, persona ésta que dentro de la Escritura Pública número **********, contenida en el volumen número 631 otorgada ante la fe del C. LIC. LEONARDO CORONA ALVAREZ, Notario Público número 113 en ejercicio en el segundo Distrito Judicial del Estado figura en su carácter de Administrador Único de la empresa "**********, S.A, DE C.V., junto con el C. ********** como constituyentes de una SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de nacionalidad mexicana sujeta a la Ley General de Sociedades Mercantiles denominada ********** S.A. DE C.V., con domicilio en **********, LOCAL I, COLONIA MINERVA DE TAMPICO, TAMAULIPAS, MEXICO, domicilio éste que corresponde precisamente al local arrendado que es materia del presente juicio de desahucio, siendo además dicha persona moral, esto es, **********, S.A. DE C.V., la que en 66 de los 79 recibos de arrendamiento exhibidos por el suscrito, quien aparece como arrendatario realizando el pago de las rentas del inmueble ubicado en ********** MINERVA TAMPICO TAMAULIPAS, MEXICO, C.P. 89120 y en los 13 folios fiscales también acompañados por el suscrito a mi escrito de demanda como la persona moral que realiza en mi favor el pago de las rentas del inmueble arrendado materia de este juicio, por lo que el juez de primer grado no puede sostener válidamente en su sentencia que no acreditó con prueba alguna el carácter o la calidad que le atribuyó a la persona moral demandada, y por ende, su legitimación pasiva, y menos aún, si mediante ejecutoria dictada en segunda instancia, como lo es la emitida por la Novena Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribuna del Justicia del Estado dentro del toca de apelación número 114/2022, formado con motivo del Recurso de Apelación interpuesto por el C. **********, Administrador Único de la persona moral demandada **********, S.A. DE C.V., en contra de la resolución dictada dentro del Incidente de Nulidad de Actuaciones por defectos en el emplazamiento practicado a la persona moral de referencia, ya fue estudiada de oficio dicha legitimación pasiva, determinando que con las pruebas antes mencionadas, que se encontraba demostrada la fusión de las*

*personas morales demandadas y la subrogación de derechos y obligaciones de la persona moral demandada **********, S.A. DE C.V., respecto del contrato de arrendamiento que es materia de este juicio, y por consiguiente su vinculación legal con la acción ejercitada, no puede ahora el juzgador de primer grado sostener válidamente que no demostré la relación o nexo causal con la persona moral de referencia y declarar procedente la excepción de falta de legitimación en la causa (pasiva) opuesta por ésta y declarar, por consecuencia, abstenerse, como lo hizo, de entrar al estudio de la acción ejercitada y absolver a la demandada **********, S.A. DE C.V., de las prestaciones reclamadas, reservándome los derechos para hacerlos valer en la vía y forma correspondiente, por lo que en reparación del presente agravio, deberá revocarse la sentencia recurrida para en su lugar dictar otra en la que se aborde el estudio de la acción ejercitada, y al estar demostrada la existencia de la relación contractual con los contratos de arrendamiento exhibidos por el suscrito, así como con los recibos de renta insolutos que acompañé a mi demanda y ante la falta de prueba de la parte demandada de haber realizado el pago de las mensualidades de renta que le reclamo, declararse su procedencia, condenándola al pago de las rentas vencidas que se precisan en el inciso B del capítulo de prestaciones de mi demanda, por la cantidad de $1,260,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100M.N.) por concepto de rentas vencidas correspondientes a las mensualidades comprendidas de Enero a Diciembre de 2017, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2019, Enero a Diciembre de 2020, Enero a Agosto de 2021, a razón de $35,000,00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 007100M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado a razón del 16% que marca la ley, así como al pago de las rentas que se hubieren vencido hasta que tuvo lugar la desocupación y entrega del local arrendado número 1; e igualmente al pago de las rentas vencidas que se le reclaman en el inciso D del ya mencionado capítulo de prestaciones de mi demanda, por la cantidad de $672,000.00 (SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) y correspondientes a las mensualidades comprendidas de Enero a Diciembre de 2017, Enero a Diciembre de 2018, Enero a Diciembre de 2020 y de Enero a Agosto de 2021, a razón de $12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado a razón del 16% que marca la ley, y al pago de las rentas que se siguieron venciendo hasta que tuvo lugar la total desocupación y entrega del local número 17 arrendado, ubicados ambos locales en ********** de la colonia Minerva en Tampico, Tam., al encontrarse demostrado su impago con los recibos de renta exhibidos, así como al pago de los gastos y costas del juicio en ambas instancias, por serle adversa la sentencia pues como consta en autos, ya fui puesto en posesión material de cada uno de los locales que integran el inmueble arrendado.*

*SEGUNDO.- También me causa agravio que en el considerando Quinto de la sentencia que se impugna, el juzgador de primer grado declare que el C. *****

ACTUACIONES

***** ***** carece de legitimación activa para ser demandado por el suscrito, pues si bien firma como aval en los contratos de arrendamiento base de la acción, el juicio de desahucio únicamente procede en contra del arrendatario y/o causahabientes y el demandado no se sitúa en ninguno de esos supuestos al tener el juicio de desahucio como objeto la desocupación del local arrendado, y por ello, no está en condiciones de realizar pronunciamiento de fondo sobre la acción ejercitada y las excepciones opuestas, pues tal determinación transgrede en mi perjuicio lo dispuesto por los artículos 1, 2, 112 fracción IV, 113, 115 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que el juzgador incurre una vez más en realizar un incorrecto análisis jurídico de la acción ejercitada con vista de las pruebas aportadas y del derecho alegado, lo que lleva al dictado de una sentencia totalmente incongruente con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y carente de la debida fundamentación legal, al ser totalmente incierto y equivoco el razonamiento que hace en el sentido de que el juicio de desahucio procede únicamente en contra del arrendatario y de sus causahabientes y que sólo tiene por objeto la desocupación del local arrendado, puesto que si en forma por demás clara el artículo 543 del Código Civil en vigor, señala que su procedencia está sujeta a la falta de pago de dos o más mensualidades de 33, y al presentarse la demanda con el contrato o la documentación correspondiente, el juez debe dictar auto en el que mande requerir al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de la renta, y no haciéndolo, se le prevenga para que dentro de veinte días si la finca sirve para habitación, y dentro de cuarenta si es para giro mercantil o industria, y dentro de cincuenta si fuere rústica, proceda a la desocupación, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa (artículo 546); y por otra parte el diverso artículo 550 del mismo Ordenamiento legal, previene que de no verificarse la desocupación en los términos antes señalados, dentro de los cinco días siguientes el juez dictará sentencia y si de las constancias de autos apareciere que dentro de aquellos el inquilino no demostró estar o haberse puesto al corriente, se le condenará a la desocupación y al pago de lo debido, resulta por demás claro que el objeto del juicio de desahucio lo es también, el pago de las rentas que éste dejó de cubrir, y el fiador se obligó solidaria y mancomunadamente con el arrendatario al cumplimiento de las obligaciones que contrajo en el contrato de arrendamiento y entre ellas, al pago de la renta, es incuestionable que la acción ejercitada por el suscrito procede también contra el aval (fiador), puesto que la fianza presupone la existencia de una obligación principal que garantiza y la cual, dado su carácter accesorio debe ser entendida en los mismos términos del contrato principal por haberse otorgado para garantizar su cumplimiento, y por ende, debe ser exigida atendiendo a la naturaleza de la obligación garantizada, estas circunstancias hacen legalmente procedente el juicio de desahucio en contra de todas las partes que intervienen

*en el contrato de arrendamiento, y por lo mismo, es indudable que el referido procedimiento especial puede incoarse en contra del fiador por derivarse las prestaciones que se le reclaman de los contratos de arrendamiento; luego entonces, si en la cláusula DÉCIMA CUARTA de los contratos base de la acción, el fiador ***** ****** ***** se constituyó como AVALISTA liso y llano del arrendatario y se comprometió con el arrendador en forma individual a pagar por el inquilino las rentas que dejare de cubrir durante la vigencia del contrato, así como de todas las demás responsabilidades y/o obligaciones que del mismo se derivaren en general, y a cumplir por él todas las obligaciones que contrajo, renunciando a los beneficios de orden y exclusión establecidas en los artículos 2174 y 2175 del Código Civil, no cesando su responsabilidad como fiador, sino hasta que el arrendador se diere por recibido de la finca arrendada y de todo lo que se le debiere por virtud del contrato, al ser la fianza un contrato accesorio del arrendamiento que es el contrato principal es indudable que garantiza el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y si lo reclamado en el juicio deriva de éste último, no puede desvincularse al fiador, como lo estima el juez de primer grado, del cumplimento de las obligaciones que contrajo, y esto hace factible demandar a través de la vía especial de desahucio a la persona que fungió como fiador y suscribió juntamente con el arrendatario, los contratos de arrendamiento y que en este caso lo es el C. ***** ****** *****, máxime si dentro del referido procedimiento especial, el fiador como demandado tiene la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas que considere pertinentes y puede también hacer valer excepciones en contra del arrendador derivadas tanto del contrato principal de arrendamiento como del contrato accesorio de fianza, y si en el caso concreto y el fiador habiendo sido legalmente emplazado a juicio, no compareció al mismo y fue declarada su rebeldía mediante acuerdo del 17 de mayo de 2022, teniéndosele por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar, esto es, la existencia de la relación contractual de arrendamiento entre las partes, y que el arrendatario me adeuda las rentas reclamadas, que son más de dos mensualidades, al ser de explorado derecho que en un contrato de arrendamiento, en un juicio como el que nos ocupa, la falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino y del fiador de pagar las rentas convenidas desde la fecha de celebración del contrato, en términos del artículo 1737 fracción I, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, al ser el contrato de arrendamiento la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas y basta que la parte actora demuestre la existencia del contrato y que afirme, como lo hizo, la falta de pago de las pensiones rentísticas, que son más de dos mensualidades, para que proceda tramitar tanto la acción de desahucio como la de pago de las rentas, correspondiéndole al inquilino demostrar que realizó esos pagos, pues exigir tal prueba al arrendador equivaldría a obligarlo a probar una negación, y como en la especie, el demandado de referencia no*

ACTUACIONES

*acreditó dichos pagos, debió ser condenado solidariamente con el arrendatario al pago de las rentas vencidas que se le reclaman en el inciso B del capítulo de prestaciones de mi demanda, por la cantidad de $1,260,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas correspondientes a las mensualidades comprendidas Enero a Diciembre de 2017, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2019, Enero a Diciembre de 2020, Enero a Agosto de 2021, a razón de $35,000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado a razón del 16% que marca la ley, así como al pago de las rentas que se hubieren vencido hasta que tuvo lugar la desocupación y entrega del local arrendado número 1 e igualmente al pago de las rentas vencidas que se le reclaman en el inciso D del ya mencionado capítulo de prestaciones de mi demanda, por la cantidad de $672,000.00 (SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) y correspondientes a las mensualidades comprendidas de Enero a Diciembre de 2017, Enero a Diciembre de 2018, Enero a Diciembre de 2020 y de Enero a Agosto de 2021, a razón de $12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.), más el Impuesto al Valor Agregado a razón del 16 % que marca la ley, y al pago de las rentas que se siguieron venciendo hasta que tuvo lugar la total desocupación y entrega del local número 17 arrendado, ubicados ambos locales en ********** de la colonia Minerva en Tampico, Tam., por haberse obligado solidaria, mancomunada e ilimitadamente con el arrendatario al cumplimiento de dicha obligación de pago, y al no considerarlo así el juzgador de primer grado, es incuestionable que violenta en mi perjuicio las disposiciones legales antes invocadas, causándome el agravio de que me duelo y que debe ser reparado en los términos ya indicados.*

TERCERO.- También me causa agravio que en el considerando quinto y punto resolutivo tercero de la sentencia impugnada, el juez condene al suscrito a pagar a la parte demandada los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del juicio por tratarse la dictada de una sentencia de condena cuyo resultado me fue adverso, pues como ha quedado establecido en los agravios que anteceden a éste, su decisión es el resultado del incorrecto análisis jurídico de la acción ejercitada realizado por el juzgador, de la incongruencia manifiesta que existe entre los razonamientos en que funda su determinación y las constancias de autos así como de una interpretación equivoca de la ley que lo llevan a emitir una sentencia totalmente injusta y cuya injusticia se hace más obvia, con la condena que se me impone puesto que si bien el presente juicio versa sobre una acción de condena y en los términos de los dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, deben ser a cargo de la parte vencida la condena en costas, como el juez no entró al estudio de la acción ejercitada por la supuesta falta de legitimación pasiva de la parte demandada y reservarme los derechos para que los haga valer en la vía y forma correspondiente, no puede el suscrito

ser considerado como parte vencida en el juicio, y por ende, tampoco condenado al pago de las costas judiciales.
Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 473, 926, 927, 928 fracción 1, 930 fracción I, 931 fracción I, 932, 936, 937, 939 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

--- TERCERO. Los agravios previamente transcritos se estiman fundados y suficientes para la revocación de la sentencia impugnada.----------

--- Previo a señalar las razones que permiten arribar a la conclusión que antece, resulta necesario transcribir el considerando quinto de la resolución recurrida en el que constan las consideraciones del juez, en las cuales sustentó su determinación de no entrar en al estudio de los elementos de la acción ante la falta de legitimación pasiva de la parte demadada.----------

> *"- - - **QUINTO.-** En el presente apartado se procede al estudio de la acción ejercitada, y previo al estudio de los elementos de la acción, tenemos que en el presente caso comparece el C. ********** por sus propios derechos a instaurar juicio de desahucio en contra de ********** y/o **********, S.A. DE C.V. Y/O **********, S.A. DE C.V. y del C. ***** ****** *****, luego entonces tenemos que en fecha veintiuno de septiembre del año dos mil veintiuno se realizó el emplazamiento al C. ***** ****** *****, representante legal de ********** y/o ********** S.A. DE C.V. y/o ********** S.A. DE C.V., y en fecha veinticuatro de septiembre del año dos mil veintidós del año dos mil veintiuno, compareció ante este Juzgado el C. **********, en su carácter de Administrador Único de la persona moral **********, S.A. DE C.V. dando contestación a la demanda entablada en su contra,oponiendo la siguiente excepción: **II.- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA (PASIVA),** tomando en consideración que mi representada **********, S.A. DE C.V. NO FIRMO los referidos Contratos de Arrendamiento con el ahora actor ni algún otro similar, así también, la persona que se menciona en el hecho 1, como ***** ****** *****, no es su Representante Legal, por lo que, no tiene ni tenia las facultades legales para obligarla, atento a lo cual, no hay un Contrato de Arrendamiento escrito que la obligue y vincule jurídicamente al actor ni mucho menos se justifica la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documento o cualquiera otra*

ACTUACIONES

bastante, que se hubiese recibido como medio preparatorio del juicio; ***excepción que una vez analizada se declara procedente****, en atención a que efectivamente de los contratos de arrendamiento que son base de la acción se advierte que quien firma como arrendatario es **********, representado por ***** ****** *****, por lo cual la persona moral **********, S.A. DE C.V., carece de legitimación pasiva, al no ser quien firmo como arrendatario el contrato de arrendamiento que es base de la acción, lo anterior porque no se demostró en autos, que en su caso existió un cambio de denominación de la persona moral ahora arrendataria y que su nombre actual sea **********, S.A. DE C.V., y/o que se trate de algún causahabiente, por ende carece de legitimación pasiva, al tenor de lo dispuesto por los artículos 50 y 545 del Código de Procedimientos Civiles, mismos que a la letra establecen:*

*--- **ARTÍCULO 50.**- Habrá legitimación de parte cuando la acción se ejercite por la persona a quien la ley concede facultad para ello y **frente a la persona contra quien deba ser ejercitada.** Nadie puede hacer valer en juicio, en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley.*

*--- **ARTÍCULO 545.**- La demanda de desahucio **procederá contra el arrendatario o sus causahabientes**.*

*- - - Además también tiene sustento legal la siguiente tesis Tesis Registro digital: 169271 **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente,*

sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 8/97. Carlos Rosano Sierra. 27 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Manuel Marroquín Zaleta. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón. Amparo directo 1032/98. Margarita Hernández Jiménez. 24 de junio de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Omar Losson Ovando. Secretaria: Ma. Luisa Pérez Romero. Amparo directo 492/2001. Yolanda Reyes Soto. 26 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretaria: Violeta del Pilar Lagunes Viveros. Amparo directo 121/2003. María del Rocío Fernández Viveros. 29 de mayo de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Elia Flores Hernández. Amparo directo 129/2008. Octavio Contreras Sosa. 6 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Alicia Guadalupe Díaz y Rea.

*Ahora bien, tenemos que su demanda también la instaura en contra del C. ***** ****** *****, quien firma como aval los contratos de arrendamiento que son base de la acción, más sin embargo es de advertirse que de igual forma éste carece de legitimación pasiva, en atención a que como se expuso atendiendo a lo dispuesto por el numeral 545 del Código de Procedimientos Civiles, el Juicio de Desahucio únicamente procedente en contra del arrendatario y/o causahabientes, sin que dicho demandado se sitúe en dichos supuestos, lo que así se establece, porque el juicio de desahucio tiene como objeto la desocupación del local arrendado.*

*Bajo esta tesitura se declara que la persona moral ********** S.A. DE C.V. así como el C. ***** ****** ***** carecen de legitimación pasiva, por las razones expuestas en este fallo; en consecuencia de ello, este tribunal no está en condiciones de realizar pronunciamiento de fondo sobre la acción planteada y las excepciones opuestas, de ahí que, se dejan a salvo los derechos de la actora a fin de que los haga valer en contra de quien se encuentre legitimado pasivamente.*

Por último, al tratar la presente de una sentencia que versó sobre una acción cuyo resultado fue adverso a los intereses de la parte actora, se condena a ésta a pagar a favor de los demandados los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio; previa su legal regulación en la vía incidental, con fundamento en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles.

--- Como se advierte de la transcripción que antecede, el juzgador de primera instancia analizó y declaró procedente la excepción de falta de

ACTUACIONES

legitimación en la causa (pasiva) que hizo valer ********** en su carácter de administrador único de la persona moral ********** S.A. De C.V., ya que, adujo el juzgador que, de los contratos de arrendamiento base de la acción, se advierte que quien firma como arrendatario es **********, representado por ***** ****** *****, por lo cual la persona moral **********, S.A. De C.V., carece de legitimación pasiva, al no ser éste quien firmó como arrendatario el contrato base de la acción, y, que no se demostró en autos que, en el caso, existiera un cambio de denominación de la persona moral arrendataria y que su nombre actual sea ********** S.A de C.V. o bien, que se tratara de algún causahabiente, careciendo de legitimación pasiva al tenor de los artículos 50 y 545 del Código de Procedimientos Civiles; que bajo esa tesitura no se actualizan las condiciones para pronunciarse sobre el fondo de la acción planteada y de las excepciones opuestas por los demandados, y que como tal resolución le fue adversa a la parte actora, lo condenó a pagar las costas del juicio.----------

--- A ese respecto, procede ahora estudiar los motivos de agravio expresados por el actor apelante ***** ****** *****, de los cuales el primero y el segundo se estudiarán en conjunto dada su estrecha vinculación.----------

--- Dichos motivos de disenso se consideran fundados.----------

--- Esto es así, porque, alega el apelante, que contrario a lo determinado por el A Quo, en el caso sí se encuentra demostrada la identidad como parte demandada de la persona moral ********** S. A. DE C. V., pues expresa, que basta hacer remisión a la resolución de catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022), emitida por la Novena Sala Unitaria

en materias Civil y Familiar de este Tribunal, en el Toca de apelación 114/2022, formado con motivo del Recurso de Apelación interpuesto por el representante legal de la parte demandada **********, Administrador único de la persona moral ********** S. A. DE C.V., en contra de la resolución de treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022), que declara improcedente el Incidente de Nulidad de Actuaciones por defectos en el emplazamiento, promovido por dicha parte demandada, para corroborar que la identidad de la persona moral ********** S.A. DE C.V., como parte demandada se encuentra plenamente acreditada, porque al abordar el estudio de los agravios el Tribunal de Alzada hace referencia a la prueba confesional a cargo del codemandado ********** en su carácter de Administrador Único de la empresa "**********, S.A. DE C.V.", desahogada el once (11) de julio de dos mil veintidós (2022), en la que fue declarado confeso de las posiciones calificadas de legales por no haber comparecido sin justa causa a su desahogo, y con la que refiere se tuvo por demostrado que **********, en su carácter de Administrador Único de la empresa "********** S.A. DE C.V.," y el C. ********** constituyeron una Sociedad Anónima de Capital Variable de nacionalidad mexicana sujeta a la Ley de Sociedades Mercantiles denominada "**********, S.A. DE C.V." y que el domicilio de la sociedad sería en **********, Colonia Minerva de Tampico, Tamaulipas, México, sin perjuicio de establecer agencias o sucursales o representaciones en cualquier parte de la República Mexicana o en el extranjero, que podría someterse a domicilios convencionales en los Contratos que celebrare, sin que por ello se entendiera cambiado su domicilio, así como que la empresa "********** S.A. DE C.V.",

ACTUACIONES

realizó las transferencias bancarias que fueron exhibidas por el actor ahora apelante a su escrito de demanda como anexos 51 al 94, que las mismas fueron con motivo del pago de la renta del mes de enero de dos mil dieciocho (2018) al mes de agosto de dos mil veintiuno (2021), por el arrendamiento de un local, realizadas a favor del ahora apelante a quien le pagaba la renta del local comercial ubicado en ********** en la Colonia Minerva en Tampico, Tamaulipas, y que su representada se dedica a la comercialización de vehículos deportivos marca **********; que además, estas circunstancias se fortalecen con las DOCUMENTALES PRIVADAS consistentes en las transferencias bancarias respectivas visibles en las páginas 25 a la 116 del expediente principal, tomo I, quedando demostrada la relación contractual, la obligación de pago de renta del local comercial propiedad del actor, corroborado con las transferencias bancarias realizadas por la persona moral **********, de la que es representante legal **********; que además en tales documentos se establece que es dentro del RÉGIMEN FISCAL DE ARRENDAMIENTO, y se identifica claramente el nombre del recurrente ***** ****** *****; que el importe de dicha renta es de $11,440.00 incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.); por ello, señala, que adminiculadas las pruebas antes mencionadas, el Tribunal de Alzada tiene por demostrado con las transferencias bancarias realizadas a su favor inicialmente por la parte demandada la empresa "********** S.A. DE C.V.", de la cual figura como aval el LIC. ***** ****** *****, Representante Legal de "**********", la fusión y subrogación de la relación contractual de arrendamiento entre "**********. S.A DE C.V., y

"**********", para continuar ésta realizando las transacciones bancarias por concepto de renta del local comercial sostenido en el Contrato de Arrendamiento por conducto de su representante legal **********.----------

--- Lo anterior es fundado.----------

--- En efecto, asiste razón al apelante en los alegatos previamente transcritos, ya que, adverso a lo sostenido por el juzgador en la sentencia impugnada, la persona moral demandada **********, S.A. DE C.V., sí se encuentra legitimada pasivamente en la presente acción de desahucio, pues como se dijo en la resolución de catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022), emitida por la Novena Sala Unitaria en materias Civil y Familiar de este Tribunal, en el Toca de apelación 114/2022, formado con motivo del Recurso de Apelación interpuesto por el representante legal de la parte demandada ********** como Administrador único de la persona moral ********** S. A. DE C.V., en contra de la resolución de treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2022), que declara improcedente el Incidente de Nulidad de Actuaciones por defectos en el emplazamiento, se actualizó en la demandada ********** S.A. DE C.V., la subrogación de la relación contractual de la calidad de arrendataria que originalmente se había concertado entre el actor de este juicio como arrendador y como arrendataria la persona moral ********** S. A. de C.V., respecto de los bienes inmuebles identificados como Locales 1 y 17, ubicados ambos en la **********, de la Colonia Minerva, en Tampico, Tamaulipas.----

--- Para llegar a esa conclusión resulta conveniente referirnos primeramente a la subrogación de obligaciones, para lo cual se

ACTUACIONES

transcriben diversos artículos del Código Civil que hablan del tema en trato.----------

> *"**1448.-** La subrogación se verifica por ministerio de la ley y sin necesidad de declaración alguna de los interesados:*
> ***I.-** Cuando el que es acreedor paga a otro acreedor preferente;*
> ***II.-** Cuando el que paga tiene interés en el cumplimiento de la obligación;*
> ***III.-** Cuando se hace el pago con consentimiento expreso o tácito del deudor;*
> ***IV.-** Cuando un heredero paga con sus bienes propios alguna deuda de la herencia;*
> ***V.-** Cuando el que adquiere un inmueble, paga a un acreedor que tiene sobre la finca un crédito hipotecario anterior a la adquisición.*
> ***ARTÍCULO 1449.-** Hay subrogación convencional cuando el acreedor recibe el pago de un tercero y le subroga en sus derechos, privilegios, acciones o hipotecas contra el deudor.*
> *Esta subrogación debe ser expresa y hacerse al mismo tiempo que el pago.".*

--- En este supuesto se actualiza la subrogación de la obligación por Ministerio de Ley en la demandada ********** S.A. DE C.V., precisamente la que contempla la fracción II del Artículo 1448 antes transcrito, que señala, que la subrogación se verifica por Ministerio de Ley, es decir, sin necesidad de declaración de las partes en ese sentido, cuando el que paga (********** S.A. DE C.V.) tiene interés en el cumplimiento de la obligación.----------

--- Subrogación legal que se encuentra corroborada con la declaración de confeso de **********, en su carácter de Administrador Único de la empresa "**********, S.A. de C.V.", de fecha once (11) de agosto de dos mil veintidós (2022), mediante la que se le declaró confeso de las siguientes posiciones:

"Qué si es cierto que el domicilio social de su representada es el que ***se encuentra ubicado en ********** , Colonia Minerva en Tampico, Tams.*** *(Cláusula Segunda del Acta Constitutiva de **********, S. A. DE C. V.;*

*Que si es cierto como lo es que **********, en su carácter de Administrador Único de la empresa **********, S. A. DE C. V., y usted formaron la sociedad anónima de capital variable ********** S.A. DE C.V., (Cláusula Primera del Acta Constitutiva de ********** S.A. DE C.V..*

Que es cierto como lo es, que su representada realizó las transferencias bancarias que aparecen en el presente expediente con números de anexos 51 al 94;

Que dichas transferencias bancarias fueron con motivo del pago de las rentas del mes de Enero de 2018 al mes de Agosto de 2021;

Que es cierto como lo es, que dichas transferencias bancarias fueron con motivo del arrendamiento de un local, como se lee en los referidos anexos;

*Que es cierto como lo es, que las transferencias mencionadas fueron en favor del suscrito ***** ****** *****;*

*Que es cierto como lo es que Usted paga las rentas del local comercial ubicado en **********, esquina con Avenida Ayuntamiento en la Colonia Minerva en Tampico Tams.*

*Que es cierto como lo es, que en el domicilio ubicado en **********, esquina con Avenida Ayuntamiento en la Colonia Minerva en Tampico Tams., se encuentra establecida su representada.*

*Que es cierto como lo es, que su representada se dedica a la comercialización de vehículos deportivos marca **********. (impresión fotográfica que se encuentra en el acta de Requerimiento de veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).".*

(Páginas 375 a la 377 del expediente principal Tomo II).

--- Asimismo, dicha legitimación pasiva se encuentra adminiculada con las documentales privadas, consistentes en las Facturas por concepto de arrendamiento visibles en las páginas 37 a la 60 y 73 a la 116 del expediente principal Tomo I, así como con la Prueba Documental Pública, visible en las fojas 161 a la 177 del expediente principal Tomo I, consistente en el Volumen (**********, del acta número

ACTUACIONES

(**********), ante el Licenciado Leonardo Corona Álvarez, Notario Público Número 113, con ejercicio en Tampico, Madero y Altamira en el Segundo Distrito Judicial en el Estado, relativa al Acta Constitutiva celebrada entre **********, como Único Administrador de la empresa "**********, S.A. de C.V." (*Testigo del Contrato de Arrendamiento*) y **********, como Representante legal de la empresa "**********, S.A. de C.V.", la cual adjuntó dicha demandada a su escrito de contestación, de la que aparece en su Capítulo Primero referente a la DENOMINACIÓN, DOMICILIO, DURACIÓN, OBJETO SOCIAL, NACIONALIDAD Y EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS, entre otras Cláusulas lo siguiente:

> ***"--- PRIMERO. LA C.*** ********** *en su Carácter de Administrador Único de la Empresa* ***"**********, S.A. DE C.V." Y EL SEÑOR*** ********** *por sus propios derechos, de conformidad a las Leyes Mexicanas, constituyen por medio de este Instrumento* ***UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE*** *de Nacionalidad Mexicana, sujeta a la ley General de Sociedades Mercantiles, que denominan* ***"**********, S.A. DE C.V."****.*
>
> ***---*** ***SEGUNDA.*** *El Domicilio de la Sociedad, será en **********, Colonia Minerva, en Tampico Tamaulipas, México, sin perjuicio de establecer Agencias, Sucursales o Representaciones en cualquier parte de la República Mexicana o en el Extranjero, y podrá someterse a Domicilios Convencionales en los Contratos que celebre, sin que por ellos entienda cambiado su domicilio****."…***

--- Es decir, del Acta Constitutiva citada aparece que el domicilio social de la persona moral **********, S.A. de C.V. es en **********, Colonia Minerva, en Tampico Tamaulipas, lo que evidencia la legitimación pasiva de la demandada, quien

además, como se ve, es quien legalmente hace uso de los bienes dados en arrendamiento.--

--- Por lo anterior, se insiste en que la legitimación pasiva de la demandada **********, S.A. de C.V., sí se encuentra acreditada, no obstante que en el desahogo de vista en relación con los agravios expuestos por la parte actora, la demandada **********, S.A. de C.V., por conducto de su autorizado haya expuesto que en ninguno de los contratos de arrendamiento que son el fundamento de la acción aparece que su representada los firmó, ni realizó ningún otro acto jurídico, como algún contrato modificatorio que lo vinculara contractualmente con el actor, que no existe medio de prueba que acredite el nexo jurídico entre su mandante y el arrendador, lo que señala, no puede concebirse con lo resuelto en el Toca 114/2022, de la Novena Sala Unitaria en materias Civil y Familiar de este Tribunal al resolver el recurso de apelación interpuesto en contra del emplazamiento de esa parte demandada, ya que en ese supuesto no se procedió al estudio del fondo del juicio, sino solo de una cuestión procesal, y que en cuanto a la prueba confesional la misma admite prueba en contrario, siendo ésta el hecho que en los contratos de arrendamiento de los que se aprecia que su representada no firmó ni celebró un arrendamiento. Esto es así, debido a que en términos de la fracción II, del artículo 1448 del Código Civil, dicha parte demandada se subrogó en las obligaciones adquiridas por el arrendatario principal, pues en nombre de éste realizó los pagos de la renta de los bienes dados en arrendamiento, lo que no requiere consentimiento expreso de las partes, pues los pagos efectuados por el ahora demandado los hizo por el interés de continuar en el goce de los bienes dados en arrendamiento, porque su domicilio social lo estableció en la ubicación de los bienes dados en

ACTUACIONES

arrendamiento, debido a que uno de los integrantes de la sociedad, precisamente se trata de ***** ****** *****, quien es socio de la diversa empresa ********** S. A. de C. V., de ahí se deriva el interés por el pago de la obligación a cargo de la demandada **********, S.A. de C.V.----------

--- Además, adverso a lo sostenido, lo resuelto en el Toca de Apelación 114/2022, de la Novena Sala Unitaria en materias Civil y Familiar de este Tribunal, jurídicamente resulta eficaz para probar lo que de dicha probanza se deduzca, pues se trata de la verdad legal, pues lo considerado y resuelto en sede de apelación se encuentra firme al no haberse inconformado ninguna de las partes con dicho fallo, del que aparece que la empresa demandada **********, S.A. de C.V., fue declarada confesa de las posiciones calificadas de legales, a las que ya se hizo mención previamente, lo que prueba, que se actualizó en su contra la subrogación por ministerio de ley para el cumplimiento de la obligación de pago en el arrendamiento, esto no obstante que no exista documento en el que se haya precisado que subrogaba a la parte arrendataria en la obligación pactada en los contratos de arrendamiento, pues la subrogación que se genera por ministerio de ley no requiere dicha manifestación de la voluntad en ese sentido.----------

--- Por otro lado, en el segundo de los motivos de inconformidad alega el apelante actor, que le causa agravio que en la sentencia impugnada el juzgador haya determinado que la acción tampoco era procedente en contra del demandado ***** ****** ***** debido a que no se encontraba legitimado pasivamente por aparecer en los contratos de arrendamiento en su calidad de aval, pues de acuerdo con el artículo 545 del Código de Procedimientos Civiles, la acción de desahucio solo es procedente en

contra del arrendatario y de sus causahabientes, y el citado demandado no se encuentra en esos supuestos; que le causa agravio porque no asiste razón al juzgador en tal considerativa, ya que de acuerdo a la Cláusula Décima Cuarta de los contratos base de la acción, el demandado ***** ****** ***** se constituyó como avalista liso y llano del arrendatario y se comprometió con el arrendador en forma individual a pagar por el inquilino las rentas que dejara de pagar, es decir, adquirió todas las obligaciones del arrendatario renunciando como fiador a los beneficios de orden y exclusión a que se refieren los artículos 2174 y 2175 del Código Civil, no cesando su responsabilidad como fiador sino hasta que el arrendador se diere por recibido de la finca arrendada, por lo que al ser la fianza un contrato accesorio del principal que es el arrendamiento, es indudable que garantiza el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en el principal.----------

--- Lo anterior, es fundado.----------

--- En efecto, el demandado ***** ****** ***** se encuentra legitimado pasivamente en el juicio de desahucio promovido en su contra en su calidad de fiador de la persona jurídica ********** S. A. de C. V., esto no obstante que al final de la redacción de dichos documentos fundatorios de la acción se haya asentado que lo hacía como aval de dicha persona moral, pues lo cierto es, que del contenido de la Cláusula Décima Cuarta de los citados contratos de arrendamiento aparece que se estableció que ***** ****** ***** en su calidad de fiador respondería en forma particular con las obligaciones a cargo del arrendatario, renunciando a los beneficios de orden y excusión a que hacen mención los numerales 2174 y 2176 del Código Civil, que establecen, que el fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se

ACTUACIONES

haga la excusión de sus bienes; y, que ni el orden ni la excusión proceden **I.-** Cuando el fiador renunció expresamente a ellos; lo que en la especie acontece, pues de acuerdo a la cláusula antes mencionada, el citado demandado en su calidad de fiador renunció a los beneficios de orden y excusión; por ello, sí se encuentra legitimado en la acción para el cumplimiento de la obligación que garantizó al firmar en su calidad de fiador los contratos de arrendamiento base de la acción, esto no obstante que en el desahogo de vista relacionado con el presente recurso de apelación el demandado ***** ****** ***** alegue que la acción no proceden en contra del aval, sino sólo en contra del arrendatario y de sus causahabientes, pues como se dijo, del contenido de la Cláusula Décima Cuarta de los contratos base de la acción aparece que los firmó como fiador de la arrendataria, renunciando a los beneficios de orden y excusión que le concedía la ley.----------

--- Finalmente, debe decirse que dado lo fundado de los agravios primero y segundo, el tercero de los motivos de inconformidad mediante el cual el actor aduce que no debió ser condenado al pago de las costas resulta de estudio innecesario, pues lo fundado de aquéllos lleva a esta Sala a reasumir jurisdicción para resolver de fondo la controversia planteada, dentro de lo que desde luego debe atenderse al pago de las costas judiciales.----------

--- Esto es así, en razón de que en la sentencia impugnada el juzgador de primer grado declaró que los demandados ********** S.A. de C.V.” y ***** ****** ***** no se encontraban legitimados pasivamente en el juicio de desahucio, lo que esta Sala no comparte como ya se ha determinado al analizar los agravios formulados por el disidente actor; por ello, se

procederá a reasumir jurisdicción con el objeto de resolver la litis planteada.----------

--- De acuerdo a lo anterior, tenemos que la parte actora reclamó de la parte demandada, las siguientes prestaciones:----------

> “a).- La desocupación y entrega del local comercial que se encuentra ubicado en **********
>
> * de la colonia Minerva en Tampico, Tamaulipas, C.P. 89120, respecto del cual celebramos contrato de arrendamiento en fecha 01 de octubre del 2016, con el carácter de arrendador el suscrito y de arrendatario el hoy demandado.
>
> b).- El pago de la cantidad de $1,260,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de rentas vencidas correspondientes a las mensualidades comprendidas de los meses de enero a diciembre del 2017, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2019, de enero a diciembre del 2020, así como los meses de enero a agosto del 2021, a razón de $35, 000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) mas el impuesto al valor agregado a razón del 16% que marca la ley, así como el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del local numero 1 arrendado.
>
> c).- La desocupación y entrega del local comercial que se encuentra ubicado en **********, Tampico, Tamaulipas, C.P. 89120, respecto del cual celebramos contrato de arrendamiento en fecha 01 de octubre del 2016, con el carácter de arrendador el suscrito y de arrendatario el hoy demandado.
>
> d).- El pago de la cantidad de $672,000.00 (SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas correspondientes a las mensualidades comprendidas de los meses de enero a diciembre del 2017, enero a diciembre del 2018, enero a diciembre del 2019, enero a diciembre del 2020 y enero a agosto del 2021, a razón de $12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.) mas el impuesto al valor agregado a razón del 16% que marca

ACTUACIONES

la ley, así como el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del local numero 17 arrendado.

e).- La cantidad que adeude ante Teléfonos de México por concepto de servicio telefónico de los locales arrendados.

f) La cantidad que adeude ante la Comisión Federal de Electricidad por concepto de energía eléctrica de los locales comerciales dados en arrendamiento.

g) La cantidad que adeude ante la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado por el concepto de agua potable de los locales arrendados.

h) El pago de daños y perjuicios ocasionados a las fincas de referencia.

i) El pago de los gastos y costas del juicio.

--- Se fundó en los siguientes hechos:----------

"1.- Como lo acredito con los documentos originales que acompaño a esta demanda como anexo número 1 y 2, con fecha 01 de octubre del 2016, el suscrito, en mi carácter de arrendador, celebre contrato de arrendamiento con el C. ***** ****** *****, quien inicialmente se ostento como representante legal de **********, sin embargo en fecha posterior me solicito que le extendiera los recibos derivados de las rentas de los referidos locales pero ahora a nombre del **********, S.A. DE C.V., circunstancia que así se llevo a cabo durante el año 2017 respecto de los dos locales, de los cuales los recibos de arrendamiento fueron elaborados a nombre de **********, S.A. De C.V., y posteriormente me solicito de nueva cuenta que ahora los recibos de renta correspondiente a los locales que le fueron arrendados, se extendieran a nombre de la persona moral denominada **********, S.A. DE C.V., situación que así se hizo respecto de los años 2018 a la fecha, motivo por el cual se demanda al C. ********** en representación de las tres personas morales anteriormente mencionadas, ello respecto de los locales comerciales No. 1 y 17, ubicados en ********** esquina con Avenida Ayuntamiento de la colonia Minerva en Tampico, Tamaulipas.

2.- Como consta en la clausula segunda de ambos contratos, las contratantes pactamos que el termino del arrendamiento seria de

cinco años contados a partir del dia 01 de octubre del 2016, por lo que la vigencia de dichos contratos concluye el próximo 30 de septiembre del 2021, sin embargo el deudor principal no me ha cubierto las rentas correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2017, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2019, de enero a diciembre del 2020, así como los meses de enero a agosto del 2021, respecto del local numero 1 y en relación al local numero 17, el arrendatario no me ha cubierto las rentas correspondientes a los meses de enero a diciembre del 2017, enero a diciembre del 2018, enero a diciembre del 2019, enero a diciembre del 2020 y de enero a agosto del 2021 y sin embargo sigue en el uso y disfrute de los locales dados en arrendamiento, habiéndose establecido ademas en dichos contratos, en la clausula tercera que el precio de la renta seria respecto del local numero 1, la cantidad de $35, 000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) mas el IVA, cantidades que se pagaría en moneda nacional y por mensualidades adelantadas dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes, en el domicilio del suscrito, sito en calle **********de la Colonia Unidad Nacional de Cd. Madero, Tamaulipas, o bien que el pago de las rentas podría efectuarse mediante deposito bancaria o transferencia en la cuenta que se estipulo en los referidos contratos.

3.- Así mismo en la clausula sexta convivimos en que los locales arrendados se destinar exclusivamente para locales comerciales, principalmente la comercialización de todo tipo de motos y productos destinados al mismo giro de cualquier marca, quedando estrictamente prohibido destinarlo para cualquier otro fin, y en la clausula décima sexta convinimos en que seria a cargo del arrendatario el pago del servicio telefónico, energía eléctrica, agua y alcantarillado, obligándose a entregar al suscrito en forma periódica las constancias de pago de dichos conceptos.

4.- El arrendatario ***** ****** *****, representante legal de **********, y/o **********, S.A. DE C.V., y/o **********, S.A. DE C.V., me adeuda el pago de las rentas correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2017 septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2019, de enero a

ACTUACIONES

diciembre del 2020, así como los meses de enero a agosto del 2021, respecto del local numero 1 y en relación al local numero 17, el arrendatario no me ha cubierto las rentas correspondientes a los meses de enero a diciembre del 2017, enero a diciembre del 2018, enero a diciembre del 2019, enero a diciembre del 2020 y de enero a agosto del 2021, por lo que sin justificación alguna ha dejado de cumplir con su obligación de pagar la renta de los inmuebles arrendados, aun cuando el suscrito le he requerido personalmente y vía telefónica en repetidas ocasiones para que cumpla con dicha obligación, sin embargo, mis requerimientos extrajudiciales para lograr que se ponga al corriente en el pago de dichas rentas han resultado infructuosos, por lo que ante tal corriente en el pago de dichas rentas han resultado infructuosos, por lo que ante tal situación al ser procedente el juicio de desahucio cuando se exige la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o mas mensualidades de renta y como en la especie, el arrendatario en relación al local numero 1, me adeuda a la fecha la cantidad de $1,260,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de rentas vencidas correspondientes a las mensualidades comprendidas de los meses de enero a diciembre del 2017, septiembre a diciembre del 2019, enero a diciembre del 2020 y de enero a agosto del 2021, a razón de $35, 000.00 (TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.) mas el impuesto al valor agregado, como lo demuestro con los recibos de renta insolutos que acompaño a esta demanda, como anexos numero del 3 al 38, y con relación al local numero 17, me adeuda la cantidad de $672,000.00 (SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de enero a diciembre del 2017, enero a diciembre del 2018, enero a diciembre del 2019, enero a diciembre del 2020 y enero a agosto del 2021, a razón de $12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.) mas IVA, como se acredita con los recibos de renta insolutos que se agregan a la presente como anexos numero del 39 al 94, por lo que sumadas las anteriores cantidades, nos arroja un total de 1,932,000.00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.), por lo que me veo en la imperiosa necesidad

de promover el presente juicio para que se le requiera al demandado para que en el acto de la diligencia respectiva, justifique con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas, y de no hacerlo, se le prevenga para que dentro del termino de 40 días proceda a desocupar los locales arrendados apercibido de lanzamiento en su contra, si no lo efectuare, y se le embarguen bienes bastantes de su propiedad para cubrir las prestaciones reclamadas, y hecho que sea lo anterior, se le emplace para que dentro del termino de ley, ocurra a oponer las excepciones que tuviere.

5.- Si el demandado dentro del termino que se le conceda no desocupa el inmueble arrendado o no justifica estar al corriente en el pago de las rentas, deberá condenarsele a la desocupación y al pago de lo debido y procederse a su lanzamiento con el auxilio de la fuerza publica en caso de ser necesario y asimismo deberá condenársele al pago de los gastos y costas del juicio de conformidad con lo dispuesto por el articulo 130 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.

--- Pues bien, previo a resolver la controversia planteada conviene hacer algunas precisiones en relación al procedimiento de desahucio.----------

--- Los artículos 543 al 546 del Código de Procedimientos Civiles precisan, lo siguiente:

"543.- *El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o mas mensualidades de renta; en lo conducente se aplicarán las reglas del juicio sumario.*

Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de renta insolutos. 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.

544.- *Pueden promover el desahucio los tengan la posesión real de la finca a título de dueño, de ususfructuarios o de cualquiera otro que*

ACTUACIONES

les de derecho a disfrutarla y sus causahabientes, así como el apoderado de los que se dejan mencionados.

***545.-** La demanda de desahucio procederá contra el arrendatario o sus causahabientes".*

546.- Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al inquilino, para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de veinte días si la finca sirve para habitación; dentro de cuarenta si para giro mercantil o industrial, y dentro de cincuenta si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Si lo pidiere el actor, en el mismo auto mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Ordenará que en el mismo acto se le emplace para que dentro de tres días ocurra a oponer las excepciones que tuviere, corriéndosele traslado de la demanda, con entrega de las copias de ley. Todo lo relativo a excepciones se decidirá en la sentencia, en su caso, sin importar a que clase pertenecen aquellas.".

--- Lo anterior significa que, conforme a los preceptos transcritos, se desprende de manera medular, que el juicio de desahucio procede cuando se exige la falta de pago de dos o más mensualidades de renta; que con la demanda se acompañará el contrato de arrendamiento cuando ello fuere necesario y los recibos de renta insolutos; que pueden promover el juicio los que tengan la posesión real del bien a títulos de dueño, del usufructuario o de cualquier otro que les de derecho de disfrutarla y sus causahabientes, así como sus apoderados; que la demanda de desahucio procederá contra el arrendatario o sus causahabientes; que presentada la demanda acompañada del documento justificativo, es decir, del contrato de arrendamiento o de la prueba eficaz que lo demuestre, se dictará ordenamiento para que el inquilino sea requerido de pago de las rentas y

de no hacerlo se le prevenga para su desocupación dentro de veinte días si fuere casa habitación o de cuarenta si es para giro comercial, que se embarguen bienes suficientes para cubrir las prestaciones reclamadas, emplazándolo para que dentro del término de tres días oponga excepciones.----------

--- En ese mismo tenor, es preciso referirnos a diversas ejecutorias emitidas por el Primer Tribunal Colegiado en materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con sede en esta Ciudad Capital, al resolver cuestiones relacionadas con el juicio de desahucio.----------

--- Al efecto se transcribe la parte conducente de una ejecutoria emitida en la sesión pública ordinaria de quince de marzo de dos mil dieciocho, del Primer Tribunal Colegiado en materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito con sede en esta Ciudad Capital emitidas en juicios de desahucio, al resolver el Amparo Directo Civil 684/2017, derivado del Toca 430/2017 que se ventiló en esta sala:

> *"…Para resolver la controversia planteada, se considera necesario explicar previamente la distinción entre acción y vía, la distinción entre la vía ordinaria y las vías especiales, el juicio de desahucio y la vía privilegiada del desahucio.*
>
> *I. Distinción entre Acción y Vía. Vía Ordinaria y Vías Especiales.*
>
> *El artículo 17 de la Constitución Federal, prevé la garantía a la tutela jurisdiccional, la cual puede definirse como el derecho público subjetivo que toda persona tiene, dentro de los plazos y términos que fijen las leyes, para acceder de manera expedita a tribunales independientes e imparciales, a plantear una pretensión o a defenderse de ella, con el fin de que a través de un proceso en el que se respeten ciertas formalidades, se decida sobre la pretensión o la defensa de quienes intervienen en el proceso y, en su caso, se ejecute esa decisión.*
>
> *Así lo ha establecido la Primera Sala de Justicia de la Nación, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 42/20073 , que establece: "GARANTÍA*

ACTUACIONES

A LA TUTELA JURISDICCIONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SUS ALCANCES." (La trascribe)

De dicho concepto se desprenden dos instituciones distintas que resulta importante distinguir.

En primer término, la acción, que en general puede concebirse como un derecho subjetivo, público y autónomo, mediante el cual se requiere la necesaria intervención del Estado para la protección de una pretensión jurídica o para lograr la tutela del derecho objetivo.

Es decir, la acción implica el planteamiento de una pretensión jurídica ante los órganos del Estado calificados para resolverla, que deriva de ser titular de un derecho que requiere de la intervención del Estado para su protección o ejercicio.

Por otro lado, el mismo derecho a la tutela judicial efectiva implica que una vez ejercida la acción, el planteamiento realizado debe desarrollarse a través de un proceso, en el que se deben respetar ciertas formalidades, y que se desarrolla a través de varias etapas que la ley detalla, a fin de llevar en cada una de ellas diversas actuaciones procesales que culminan con una decisión sobre la pretensión, denominada sentencia.

A ese proceso se le conoce como la vía, la cual se puede concebir como el esquema del ejercicio de la potestad jurisdiccional.

En ese sentido, es relevante aclarar que la forma o el camino a través del cual se desarrolla el proceso puede no ser único.

La tutela judicial efectiva puede presentarse por medio de un único proceso previsto para que, a través de éste, conozcan los órganos jurisdiccionales de todas las pretensiones sin limitación alguna, o el legislador puede establecer diversas vías.

Así, el legislador reguló un procedimiento ordinario, en el cual se pueden desahogar pretensiones de cualquier naturaleza, y complementó dicha vía ordinaria con otras vías especiales, que se pueden estimar más eficientes o adecuadas para cierto tipo de pretensiones.

Con base en lo anterior, el legislador implementó las vías judiciales privilegiadas, las cuales son entendidas como procesos con una tramitación especial frente al juicio ordinario, establecidas para conocer de pretensiones que tienen objetos específicos y determinados, ad hoc a dichas pretensiones quedando su uso limitado al objeto que marca la ley.

Las vías privilegiadas consisten regularmente en procedimientos más rápidos y simplificados, que el juicio ordinario.

Ya sea porque en ciertos aspectos, estos juicios privilegiados, pueden estar ya condicionados por normas de carácter sustantivo que exigen normas procesales propias –como es el caso de la cancelación de títulos de crédito extraviados o robados-, o porque el legislador pretendía generar una mejor tutela judicial atendiendo a la naturaleza de ciertas pretensiones –las vías ejecutivas por ejemplo-.

Ahora bien, en la medida en que el legislador, en uso de su libertad configurativa, establezca vías especiales consideradas idóneas para hacer valer ciertos tipos de pretensiones, los gobernados deben hacer uso de dichas vías, pues en caso contrario, carecería de sentido la atribución que la Carta Magna concede al legislador, encaminada a regular y establecer las características de los procesos judiciales.

II. Juicio de desahucio.

El juicio de desahucio es aquel proceso especial y sumarísimo que pretende que el dueño o arrendador de una finca entregada en arrendamiento pueda recuperarla, con motivo de la falta de pago de las rentas u obtener rápidamente el cobro de las mismas.

Cabe precisar, que en la ejecutoria que resolvió la contradicción de tesis 454/2016, que dio motivo a la jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.), de rubro "LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO)"; La Primera Sala de Justicia de la Nación, con relación al juicio de desahucio señaló lo siguiente:

"*Juicio de desahucio*

El desahucio es una acción personal de carácter ecléctico, ya que da origen a un juicio que si bien puede gozar de ejecutividad en beneficio del arrendador, cuya pretensión consiste en obtener rápidamente el pago de las rentas adeudadas, así como en recuperar de la misma manera el inmueble dado en arrendamiento a través de su desocupación; lo cierto es que ésta acción no sólo brinda beneficios al arrendador, sino que también los otorga al arrendatario.

Esto es así, pues si bien, es posible que a través de este juicio, el arrendador obtenga rápidamente el pago de las rentas, lo cierto es que aun acreditándose la falta oportuna en el pago de las rentas y, por ende, el incumplimiento de su principal obligación, la desocupación del inmueble depende del arrendatario, pues si éste

ACTUACIONES

paga las rentas adeudadas, el juicio termina, y el arrendatario podrá seguir usando el inmueble dado en arrendamiento.

En efecto, el juicio de desahucio o de desocupación del inmueble, tiene origen en una acción de carácter personal, que se sustenta en el contrato de arrendamiento, pues es en éste en donde se establecen las obligaciones rentísticas del arrendatario, entre ellas las relativas al pago de la renta.

Por ese motivo, al ser el documento base de la acción, dicho contrato siempre debe acompañarse a la demanda; sin embargo, ello no excluye la posibilidad de que la existencia del contrato de arrendamiento pueda justificarse de manera diversa cuando éste no consta por escrito.

Ahora bien, cuando se presenta una demanda de desahucio y ésta no contiene ninguna irregularidad que amerite alguna prevención, el juzgador debe dictar un auto de admisión, en el que además ordenará requerir al arrendatario para que en el mismo acto de la diligencia acredite estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas; y en caso de no hacerlo, se podrán embargar bienes para garantizar el pago de las renta vencidas (de ahí su carácter ejecutivo), apercibiéndolo además, para que dentro de un determinado tiempo (que dependerá del tipo de inmueble arrendado) proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento en su contra si no lo efectúa.

Si en esa diligencia o en el plazo fijado para el desahucio, se realiza el pago de las rentas adeudadas, el juzgador dará por terminado el juicio, por eso se dice que éste también es benéfico para el arrendatario, pues a pesar del incumplimiento del arrendatario en el pago oportuno de las rentas, se permite que siga en uso del inmueble arrendado si realiza el pago de las rentas adeudadas.

En esa misma diligencia se le emplazará a juicio al arrendatario para que en el plazo de cinco días conteste la demanda y oponga las excepciones que tenga a su favor, con las cuales se dará vista al actor, a efecto de que pueda ofrecer las pruebas que considere oportunas.

Para lo cual se citará a las partes a una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia que deberá tener lugar antes de la fecha señalada para el desahucio.

Si en la audiencia antes referida no se acredita el pago de las rentas y las excepciones opuestas son improcedentes, se dictará sentencia ordenando la desocupación del inmueble, para lo cual se fijará un plazo, que será el que falte para cumplirse el señalado en la primera diligencia -si es que éste no ha transcurrido aún- y se condenará al

demandado a pagar la renta que adeudare hasta el día en que se haga entrega de la finca arrendada.

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona que la ley autorice para ese efecto; y en caso de no haber nadie, se procederá al rompimiento de cerraduras si fuere necesario, procediéndose a la desocupación del inmueble, para lo cual, los muebles u objetos que se encuentren dentro de él, si no hay persona autorizada a recibirlos, se remitirán por inventario a la autoridad que en su caso indique el ordenamiento (…)

De lo antes analizado, se desprende que el principal objetivo del juicio de desahucio consiste en obtener rápidamente el pago de las rentas, pues el desahucio o lanzamiento del inquilino, puede no ocurrir si el demandado paga o demuestra estar al corriente en el pago de las rentas".

De la anterior ejecutoria se advierte, que la Primera Sala de la Suprema Corte de la Nación, estableció, en lo que interesa para el caso concreto, lo siguiente:

✓ *Que el desahucio es una acción personal de carácter ecléctico, cuya pretensión consiste en obtener rápidamente el pago de las rentas adeudadas, así como en recuperar de la misma manera el inmueble dado en arrendamiento a través de su desocupación.*

✓ *Que el juicio de desahucio tiene origen en una acción de carácter personal, que se sustenta en el contrato de arrendamiento, pues es en éste en donde se establecen las obligaciones rentísticas del arrendatario, entre ellas las relativas al pago de la renta.*

✓ *Que al ser el documento base de la acción, dicho contrato siempre debe acompañarse a la demanda; sin embargo, ello no excluye la posibilidad de que la existencia del contrato de arrendamiento pueda justificarse de manera diversa cuando éste no consta por escrito.*

✓ *Que cuando se presenta una demanda de desahucio y ésta no contiene ninguna irregularidad que amerite alguna prevención, el juzgador debe dictar un auto de admisión, en el que además ordenará requerir al arrendatario para que en el mismo acto de la diligencia acredite estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas.*

✓ *Que en caso de no hacerlo, se podrán embargar bienes para garantizar el pago de las renta vencidas (de ahí su carácter ejecutivo), apercibiéndolo además, para que dentro de un determinado tiempo (que dependerá del tipo de inmueble arrendado) proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento en su contra si no lo efectúa.*

ACTUACIONES

III. Juicio de desahucio, vía privilegiada.

En este punto es oportuno explicar las características del juicio de desahucio, regulado en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en virtud de que éste implica una vía privilegiada para el titular del derecho de desahucio, ya que regula un procedimiento más sencillo para realizar el lanzamiento del inquilino u obtener el pago de las rentas vencidas.

Así, para obtener las prestaciones de que se hace mérito, el arrendador tiene dos vías, que son el juicio sumario y la vía privilegiada, el juicio de desahucio.

Cabe distinguir, que el juicio sumario que versa sobre contratos de arrendamiento y el juicio de desahucio, no tienen la misma finalidad.

En el primero, el juicio de rescisión de contrato de arrendamiento, tiene por objeto la terminación del pacto contractual, por violación o incumplimiento de sus cláusulas, así como el pago de las rentas y prestaciones pactadas; asimismo, no es posible que un contrato rescindido por una sentencia, surta efectos con posterioridad, no obstante que esa sentencia haya causado ejecutoria.

En el segundo, es decir, en el juicio de desahucio, en cambio, se trata de obtener la desocupación por la falta de pago de rentas, mediante un procedimiento expedito que se da a los arrendadores en contra de los inquilinos morosos, a los cuales la ley les da la oportunidad de dejar sin efecto la providencia de lanzamiento, haciendo el pago de su adeudo, en las condiciones que establece el artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

A continuación se realiza una breve explicación del proceso en la vía privilegiada de desahucio:

• Inicia con la presentación de la demanda; el juez dictará auto mandando requerir al inquilino, para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de veinte días si la finca sirve para habitación; dentro de cuarenta si para giro mercantil o industrial, y dentro de cincuenta si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa.

• Si lo pidiere el actor, en el mismo auto mandará que se embarguen y depositen bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas.

• Ordenará que en el mismo acto se le emplace para que dentro de tres días ocurra a oponer las excepciones que tuviere, corriéndosele

traslado de la demanda, con entrega de las copias de ley. Todo lo relativo a excepciones se decidirá en la sentencia, en su caso, sin importar a que clase pertenecen aquellas.

• Si el inquilino opone excepciones o el actor desconoce u objeta de falsos los recibos o comprobantes presentados por aquél, se considerará como término probatorio común el lapso que media entre la expiración del señalado para la contestación de la demanda hasta el último fijado para la desocupación.

• Concluido el plazo para la desocupación, y no verificándose ésta, el juez dentro de los siguientes cinco días dictará sentencia.

Si de las constancias de autos apareciere que dentro de aquellos el inquilino no demostró estar o haberse puesto al corriente, se le condenará a la desocupación y pago de lo debido.

La síntesis anterior permite advertir que la vía de desahucio es una vía privilegiada, en cuanto a que se funda en un título de tal fuerza que constituye una presunción juris tantum de que el derecho del actor es legítimo y está suficientemente probado para ser atendido desde luego, como es el caso de un contrato de arrendamiento, así como la falta de pago de la rentas, motivo por el cual se permite a la parte actora, embargar desde el inicio del juicio bienes para el pago del adeudo, con el objeto de asegurar el cumplimiento de la sentencia, en el entendido que la parte demandada tendrá durante el juicio la oportunidad de desvirtuar la presunción antes mencionada, y que no podrá ordenarse ejecución sobre los mismos hasta que se dicte y quede firme una sentencia condenatoria.

Asimismo, se desprende que el procedimiento de desahucio beneficia al arrendador cuando cumple con los requisitos que se le exigen para acceder a dicha vía, pues le facilita un procedimiento con plazos mucho más cortos que le permiten desocupar el inmueble arrendado y, en su caso, cobrar las rentas vencidas en un lapso menor; además, que le genera una mayor seguridad jurídica porque desde el inicio del procedimiento se ordena, si así se solicita, el embargo de bienes para garantizar el adeudo.

Establecido lo anterior, contrario a lo afirmado por la Sala del conocimiento, para acceder al juicio de desahucio, vía privilegiada, no se requiere como requisito indispensable la exhibición de los recibos de pago insolutos.

En efecto, las normas jurídicas de cualquier ordenamiento no deben interpretarse de manera aislada, sino en relación con el sistema normativo en el cual están inmersas, pues de lo contrario, además de limitarse su correcto alcance y entendimiento, pueden producirse vacíos normativos en detrimento del derecho a la seguridad jurídica,

ACTUACIONES

mismo que impone un deber de claridad y certeza en las leyes a fin de que las personas conozcan las consecuencias jurídicas de sus actos, así como el margen de acción que las autoridades pueden tener en su esfera de derechos.

Los artículos 543, 544, 546 y 546 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, señalan lo siguiente: (Se transcriben)

De los artículos transcritos se advierte, que el hecho que la parte actora incumpla con la exhibición de los recibos de pago insolutos, no implica que la vía privilegiada sea improcedente.

Ello es así, pues el artículo 546 expresamente impone la obligación al juez del conocimiento de constatar únicamente que con la demanda exista el documento o la justificación correspondiente, para ordenar el requerimiento de pago, así como el llamamiento a juicio, pues así lo dispone la porción normativa del citado precepto al señalar: "presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al inquilino", donde se destaca que la redacción del dispositivo es en singular, al referirse a documento, y no en plural, documentos.

Por tanto, lo único que debe constatar el juez para admitir la demanda y continuar el trámite, es el contrato de arrendamiento o la justificación del pacto contractual, virtud que con ello se demuestra tanto el derecho del arrendador sobre el bien, como la estipulación del pago de rentas y su periodicidad, para estar en condiciones de acceder al juicio que, se insiste, tiene por objeto obtener la desocupación por la falta de pago de rentas, mediante un procedimiento expedito que se da a los arrendadores en contra de los inquilinos morosos, a los cuales la ley les da la oportunidad de dejar sin efecto la providencia de lanzamiento, haciendo el pago de su adeudo.

Además, debe tenerse en cuenta que la demanda en el juicio de desahucio, supone la existencia de una relación jurídica entre dos personas en calidades de arrendador y el arrendatario, así como obligaciones entre uno y otro, y la afirmación de que el inquilino no está al corriente en el pago de sus rentas, es suficiente para acceder al juicio de desahucio.

Ello es así, pues como ha quedado plasmado en la ejecutoria, las vías judiciales privilegiadas, deben entenderse como procesos con una tramitación especial frente al juicio ordinario, establecidas para conocer de pretensiones que tienen objetos específicos y determinados, que consisten regularmente en procedimientos más rápidos y simplificados, que el juicio ordinario, atendiendo a que el legislador pretende generar una mejor tutela judicial atendiendo a la naturaleza de ciertas pretensiones.

Por tanto, si el juicio especial de desahucio tiene la finalidad de determinar, en esencia, si el arrendatario está al corriente en el pago de las rentas pactadas, para que a su vez resulte o no operante la providencia de lanzamiento prevista en los artículos 550 y 551 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, es indudable que los únicos requisitos para acceder a esta vía privilegiada es el contrato de arrendamiento y que en la demanda se impute la falta de pago de las rentas estipuladas por dos o más meses, pues con ello el juzgador estará en aptitud de verificar los supuestos para tramitar el juicio de desahucio.

A mayor abundamiento, resulta necesario mencionar que los requisitos de procedibilidad para acceder a un juicio, son aquellas condiciones y elementos exigidos por la ley, que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido de un proceso.

En atención a ello, la legislación procesal de la materia, no dotó a los recibos de rentas insolutos con las características que pretende la Sala del conocimiento, esto es, como condiciones o elementos que deben cumplirse para la iniciación y desarrollo válido de un proceso.

En efecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 546 del Código de Procedimientos Civiles el demandado en un juicio de desahucio, tiene la carga probatoria de demostrar estar al corriente en el pago de las rentas, pues atendiendo a la lógica, no puede imponerse al actor dicha fatiga procesal, ya que ello implicaría la demostración de un hecho negativo, lo cual es contrario a los principios de la prueba.

En el mismo orden de ideas, quien pretenda ejercer la acción de lanzamiento de un inmueble y, en su caso, el pago de rentas, por medio de esta vía debe cumplir con una serie de requisitos, los cuales son:

1) Que exista un contrato de arrendamiento sobre una finca o local; y,

2) Que en la demanda se impute la falta de pago por dos o más mensualidades.

La existencia de los requisitos anteriores genera una presunción iuris tantum de que el arrendamiento existe, y que hay un adeudo de dos o más mensualidades.

De ahí que, corresponde a la parte demandada desvirtuar lo anterior…”.

--- En ese sentido, para la procedencia de la acción de desahucio se requiere la exhibición del contrato de arrendamiento o del medio de

ACTUACIONES

prueba que lo justifique y la falta de pago de dos o más mensualidades de renta.----------

--- Por ello, con los documentos base de la acción, que obran de la foja 9 a la 24 del Primer Tomo del expediente en estudio, se demuestra la celebración de los contratos de arrendamiento, celebrado entre la parte actora ***** ****** ***** por sus propios derechos y en representación de su hermana ********** en su calidad de arrendadores y por la otra parte ********** S. A. de C. V. Representada por ***** ****** ***** en su calidad de arrendatario, éste último en lo personal como fiador del arrendatario, respecto de los bienes inmuebles identificados como Locales Comerciales 1 y 17, ubicados en calle **********, de Tampico, Tamaulipas, en los que se pactó que el pago de la renta, respectivamente, de tales locales sería la suma de $35,000.00 (treinta y cinco mil pesos 00/100 m. n.) más el Impuesto al Valor Agregado y $12,000.00 (doce mil pesos 00/100 m. n.) más el Impuesto al Valor Agregado. Y tomando en cuenta que para la procedencia del citado juicio no se requiere la exhibición de los recibos insolutos de la renta que se reclama, bastando con precisar en el escrito de demanda la fecha en que la parte obligada (arrendatario) dejó de pagar las rentas en la forma pactada para arrojar la carga de la prueba al inquilino para probar que se encuentra al corriente en el pago de las mismas, aspecto que se cumplió al imputar la parte actora a la demandada la falta de pago de los meses de enero a diciembre de 2017, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, de enero a diciembre de 2020, los meses de enero a agosto de 2021 en relación con el Local número 1; y en relación con el Local 17, la falta de pago de enero a diciembre de 2017, enero a diciembre de 2018, enero a diciembre de

2019, enero a diciembre de 2020 y de enero a agosto de 2021.----------

--- De acuerdo a lo anterior, debe estimarse que la parte actora, con los contratos de arrendamiento base de la acción demostró la celebración de los contratos de arrendamiento respecto de los inmuebles de los que reclama su restitución y el pago de las rentas insolutas.----------

--- En ese sentido, ante la demostración de los elementos requeridos para la procedencia de la acción, procede ahora analizar las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada ********** S. A. de C. V., por conducto de su representante legal, quien las opuso mediante su escrito de contestación de demanda, que obra de la foja 140 a la 160 del Tomo I, y que medularmente hizo consistir en que su representada no firmó los contratos de arrendamiento base de la acción, que por ello no se encuentra legitimada pasivamente en esta acción, que tampoco se justifica la existencia de contrato alguno suscrito por su representada ni con prueba testimonial, documental u otra bastante que se hubiere recibido como medio preparatorio del juicio, que ***** ****** ***** no es representante legal de ********** S. A. de C. V., que por ello no tiene facultades legales para obligarla, razón por la cual no le adeuda al actor el pago de las rentas que reclama; dicha excepción es improcedente.----------

--- Se estima de esta manera, porque, como ya se dijo al analizar los agravios propuestos por el actor ***** ****** *****, en el caso concreto, la persona moral demandada ********** S. A. de C. V., se ha subrogado por ministerio de ley en las obligaciones de pago a cargo de la persona jurídica que originalmente celebró los contratos base de la acción, sin que sea necesario que dicha declaración de subrogación se celebre en

ACTUACIONES

forma escrita, es decir, con la manifestación de la voluntad del obligado original como de quien cumple con el pago de la obligación como así lo contempla la fracción II del Artículo 1448 del Código Civil, pues la subrogación se verifica por Ministerio de Ley, cuando el que paga (********** S.A. DE C.V.) tiene interés en el cumplimiento de la obligación.----------

--- Subrogación legal que se encuentra corroborada con la declaración de confeso de **********, en su carácter de Administrador Único de la empresa "**********, S.A. de C.V.", de fecha once (11) de agosto de dos mil veintidós (2022), mediante la que se le declaró confeso de las siguientes posiciones:

> ***"****Qué si es cierto que el domicilio social de su representada es el que* ***se encuentra ubicado en ********** , Colonia Minerva en Tampico, Tams.*** *(Cláusula Segunda del Acta Constitutiva de **********, S. A. DE C. V.;*
>
> *Que si es cierto como lo es que **********, en su carácter de Administrador Único de la empresa **********, S. A. DE C. V., y usted formaron la sociedad anónima de capital variable ********** S.A. DE C.V., (Cláusula Primera del Acta Constitutiva de ********** S.A. DE C.V..*
>
> *Que es cierto como lo es, que su representada realizó las transferencias bancarias que aparecen en el presente expediente con números de anexos 51 al 94;*
>
> *Que dichas transferencias bancarias fueron con motivo del pago de las rentas del mes de Enero de 2018 al mes de Agosto de 2021;*
>
> *Que es cierto como lo es, que dichas transferencias bancarias fueron con motivo del arrendamiento de un local, como se lee en los referidos anexos;*
>
> *Que es cierto como lo es, que las transferencias mencionadas fueron en favor del suscrito ***** ****** *****;*
>
> *Que es cierto como lo es que Usted paga las rentas del local comercial ubicado en **********, esquina con Avenida Ayuntamiento en la Colonia Minerva en Tampico Tams.*
>
> *Que es cierto como lo es, que en el domicilio ubicado en **********, esquina con Avenida*

Ayuntamiento en la Colonia Minerva en Tampico Tams., se encuentra establecida su representada.

*Que es cierto como lo es, que su representada se dedica a la comercialización de vehículos deportivos marca **********. (impresión fotográfica que se encuentra en el acta de Requerimiento de veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).".*

(Páginas 375 a la 377 del expediente principal Tomo II).

--- Confesión que si bien fue obtenida dentro del Incidente de Nulidad de Actuaciones planteado por la citada parte demandada, prueba la subrogación legal ya señalada, valor y alcance que se le atribuye atento al principio de adquisición probatoria, hecho notorio que se hace valer, por encontrarse dicha confesión dentro de los autos del expediente que se analiza.----------

--- Asimismo, dicha legitimación pasiva se encuentra adminiculada con las documentales privadas, consistentes en las Facturas por concepto de arrendamiento visibles en las páginas 37 a la 60 y 73 a la 116 del expediente principal Tomo I, así como con la Prueba Documental Pública, visible en las fojas 161 a la 177 del expediente principal Tomo I, consistente en el Volumen (**********, del acta número (**********), ante el Licenciado Leonardo Corona Álvarez, Notario Público Número 113, con ejercicio en Tampico, Madero y Altamira en el Segundo Distrito Judicial en el Estado, relativa al Acta Constitutiva celebrada entre **********, como Único Administrador de la empresa "**********, S.A. de C.V." (*Testigo del Contrato de Arrendamiento*) y **********, como Representante legal de la empresa "**********, S.A. de C.V.", la cual adjuntó dicha demandada a su escrito de contestación, de la que aparece en su Capítulo Primero referente a la DENOMINACIÓN, DOMICILIO, DURACIÓN,

ACTUACIONES

OBJETO SOCIAL, NACIONALIDAD Y EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS, entre otras Cláusulas lo siguiente:

> ***"--- PRIMERO. LA C.*** ********** *en su Carácter de Administrador Único de la Empresa* ***"**********, S.A. DE C.V." Y EL SEÑOR*** ********** *por sus propios derechos, de conformidad a las Leyes Mexicanas, constituyen por medio de este Instrumento* ***UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE*** *de Nacionalidad Mexicana, sujeta a la ley General de Sociedades Mercantiles, que denominan* ***"**********, S.A. DE C.V."****.*
>
> ***--- SEGUNDA.*** *El Domicilio de la Sociedad, será en* ********** *Colonia Minerva, en Tampico Tamaulipas, México, sin perjuicio de establecer Agencias, Sucursales o Representaciones en cualquier parte de la República Mexicana o en el Extranjero, y podrá someterse a Domicilios Convencionales en los Contratos que celebre, sin que por ellos entienda cambiado su domicilio****."…***

--- Es decir, del Acta Constitutiva citada aparece que el domicilio social de la persona moral **********, S.A. de C.V. es en **********, Colonia Minerva, en Tampico Tamaulipas, lo que demuestra la legitimación pasiva de la demandada, quien además, como se evidencia del acta de emplazamiento que aparece cosida de la foja 128 a la 134 del Tomo 1, es quien hacía uso del citado Local 1 dado en arrendamiento, pues de ella se advierte que la citada demandada en la fecha del emplazamiento ahí tenía su giro comercial.----------

--- Por lo anterior, se insiste en que la legitimación pasiva de la demandada **********, S.A. de C.V., sí se encuentra acreditada, no obstante que en ninguno de los contratos de arrendamiento aparezca que los haya celebrado con la parte actora, pues mediante la subrogación por Ministerio de Ley ha adquirido las obligaciones del arrendatario original, debido a que en nombre de éste realizó los pagos de la renta de

los bienes dados en arrendamiento respecto de los que la actora no reclamó el adeudo de las citadas mensualidades como lo expuso la parte actora en su escrito de demanda, lo que, como se dijo, no requiere consentimiento expreso de las partes, pues los pagos efectuados por la ahora demandada los hizo por el interés de continuar en el goce de los bienes dados en arrendamiento, porque su domicilio social lo estableció en la ubicación de los bienes dados en arrendamiento, debido a que uno de los integrantes de la sociedad, precisamente se trata de ***** ****** *****, quien además de ser socio de la demandada **********, S.A. de C.V., también lo es de la diversa empresa ********** S. A. de C. V., de ahí se deriva el interés por el pago de la obligación a cargo de la demandada **********, S.A. de C.V., porque precisamente ***** ****** ***** es socio integrante de tal empresa demandada, y su intervención en los contratos de arrendamiento fue, además de apoderado legal de la persona jurídica originalmente arrendataria, el de fiador de esta para responder en forma individual de las obligaciones adquiridas en los contratos, es decir, de ahí deriva el interés tanto como integrante de la persona moral ********** S. A. De C. V., como el personal en su calidad de fiador, lo que se corrobora con el hecho de que mediante escrito con fecha de recibido el dieciocho (18) de agosto de dos mil veintitrés (2023), el citado ***** ****** ***** puso a disposición de la parte actora por conducto del juzgado las llaves del local 1, expresando además, que el local 17 se encuentra abierto y que no existe inconveniente de que se le dé posesión material del mismo a la actora en la hora y fecha que se señale para la entrega del diverso Local 1. De acuerdo a las consideraciones señaladas, deberán declararse improcedentes las excepciones y defensas opuestas por la demandada

ACTUACIONES

**********, S.A. de C.V.----------

--- Ahora bien, por lo que respecta al diverso demandado ***** ****** *****, por auto de diecisiete (17) de mayo de dos mil veintidós (2022) fue declarado en rebeldía, teniéndose por admitidos los hechos de la demanda que dejó de contestar.----------

--- Por ello, deberá declararse que la parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción, no así la demandada, sus excepciones y defensas, además que no demostraron los citados demandados haber cubierto las mensualidades de renta que les fueron reclamados por el actor en su escrito de demanda, pues no ofrecieron prueba para ello, debiendo declararse procedente el juicio especial de desahucio, condenando a la demandada ********** S. A. de C. V., y a ***** ****** *****, a pagar a favor del actor, las rentas insolutas respecto de los locales comerciales 1 y 17, ubicados en calle **********, de Tampico, Tamaulipas, correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2017, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, de enero a diciembre de 2020, los meses de enero a agosto de 2021 en relación con el Local número 1; y en relación con el Local 17, la falta de pago de enero a diciembre de 2017, enero a diciembre de 2018, enero a diciembre de 2019, enero a diciembre de 2020 y de enero a agosto de 2021, a razón de $35,000.00 (treinta y cinco mil pesos 00/100 m. n.) más el Impuesto al Valor Agregado respecto del Local 1, y $12,000.00 (doce mil pesos 00/100 m. n.) más el Impuesto al Valor Agregado por cuanto al Local 17, más los que se siguieron venciendo hasta el día nueve (9) de octubre de dos mil veintitrés (2023), fecha en la que se dio posesión material al actor de los bienes dados en

arrendamiento, liquidables en la vía incidental y en ejecución de sentencia; no así respecto de las prestaciones identificadas en los incisos E) al H), dada la naturaleza del presente juicio que persigue la desocupación y entrega del bien arrendado, así como el pago de las rentas, no así las prestaciones ya señaladas, respecto de las cuales se le dejan a salvo los derechos a la parte actora para que los haga valer en la vía y forma legal que corresponda; debiendo de condenarse a la parte demandada a pagar las costas del juicio, al resultarle adversa la sentencia en términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles.----------

--- Bajo las consideraciones que anteceden y, ante lo fundado de los agravios expresados por el apelante, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, esta Sala procede revocar la sentencia impugnada.----------

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

--- PRIMERO. Los agravios expresados por el actor del juicio ***** ****** *****, contra la sentencia de doce de julio de dos mil veinticuatro, dictada en el expediente 479/2021, relativo al Juicio de Desahucio, contra ********** S.A de C.V., y/o ********** S.A de C.V., y/o ********** S.A de C.V., ante el Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas; resultaron fundados el primero y segundo, y el tercero de estudio innecesario.----------

--- SEGUNDO. Se revoca la sentencia apelada, para que se dicte la correspondiente y sus puntos resolutivos digan lo siguiente:

> *"--- **PRIMERO:** El actor probó los elementos constitutivos de la acción de desahucio, en términos de la parte considerativa de este fallo, mientras que la demandada ********** S. A. de C. V., no justificó sus excepciones, y el diverso demandado ***** ****** ***** fue declarado en rebeldía.----------*

ACTUACIONES

--- SEGUNDO: *Se condena a la parte demandada ********** S. A. de C. V., y ***** ****** ***** en su calidad de fiador al pago de las rentas insolutas respecto de los locales comerciales 1 y 17, ubicados en calle **********, de Tampico, Tamaulipas, correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2017, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, de enero a diciembre de 2020, los meses de enero a agosto de 2021 en relación con el Local número 1; y respecto del Local 17, de enero a diciembre de 2017, enero a diciembre de 2018, enero a diciembre de 2019, enero a diciembre de 2020 y de enero a agosto de 2021, a razón de $35,000.00 (treinta y cinco mil pesos 00/100 m. n.) más el Impuesto al Valor Agregado respecto del Local 1, y $12,000.00 (doce mil pesos 00/100 m. n.) más el Impuesto al Valor Agregado por cuanto al Local 17, más los que se siguieron venciendo hasta el día nueve (9) de octubre de dos mil veintitrés (2023), regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.----------*

--- TERCERO: *Se dejan a salvo los derechos de la parte actora en relación con las prestaciones identificadas con los incisos E) al H), para que los haga valer como en derecho corresponda.----------*

--- CUARTO: *Se condena a la parte demanda al pago de los gastos y costas del presente juicio en razón de resultarle adverso el presente fallo.----------*

--- 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 esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna,** siendo Presidente el primero y ponente la segunda de los nombrados, quienes actuaron con fundamento en los artículos 26 segundo párrafo y 27 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Mauricio Guerra Martínez

Magistrado Presidente.

Lic. Omeheira López Reyna
Magistrada Ponente

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publica en lista de acuerdos. CONSTE.
L'MGM/L'OLR/L'SAED/L'GDG.

El Licenciado(a) GERMAN DUQUE GARCIA, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 62(sesenta y dos) dictada el (JUEVES, 27 DE FEBRERO DE 2025) por esta Sala, constante de 49(cuarenta y 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, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

ACTUACIONES

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 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.