

--- RESOLUCIÓN: 35 TREINTA Y CINCO.-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (16) dieciséis de febrero de (2018) dos mil dieciocho.-----

--- V I S T O para resolver el presente **Toca 56/2018**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia de veinte de octubre de dos mil diecisiete, dictada por la Juez Quinta de Primera Instancia Civil, del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente **678/2015**, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por ***** en contra de *****; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,-----

----- RESULTANDO.-----

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

*“--- PRIMERO.- La parte actora no acreditó los hechos constitutivos de su acción, siendo por ello innecesario el estudio de las excepciones opuestas por el demandado. --- SEGUNDO.- NO HA PROCEDIDO, el presente Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por la C. ***** en contra del C. ***** (FIADOR). --- TERCERO.- Se absuelve al demandado en esta instancia de todas y cada una de las prestaciones reclamadas en esta instancia. --- CUARTO.- Con fundamento en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la actora al pago de gastos y costas del juicio ante la improcedencia de la acción ejercitada.--- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resuelve y firma ...”.*-----

--- **SEGUNDO.-** Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, e inconforme la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo mediante proveído de nueve de noviembre de dos mil diecisiete ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la

sustanciación; lo que se hizo por oficio 60 de once de enero del presente año. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 686 de seis de febrero del actual, habiéndose radicado el presente toca el día siete del referido mes y año, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el ocho de noviembre del año en curso. Continuado que fue el procedimiento por sus demás trámites legales, quedaron los autos en estado de fallarse.-----

--- Al desintegrarse el pleno de la Sala en virtud de la designación del Magistrado Horacio Ortiz Renán como Presidente del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y del Consejo de la Judicatura, se solicitó a dicha Presidencia la asignación de un Magistrado para la integración de este Órgano Colegiado, habiéndose designado como tal al Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar.-----

--- Por lo que se turnó el asunto, mediante el oficio de estilo, el día nueve de febrero de dos mil dieciocho, a la Ponencia del Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar, para la elaboración del proyecto correspondiente.-----

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

--- **PRIMERO.-** Esta Segunda Sala Colegiada Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado, en relación con el Acuerdo General, puntos cuarto, inciso b, y séptimo, del Pleno de este Tribunal, del tres de junio de dos mil ocho, que entró en vigor a partir del cinco del propio mes y año, a que se refiere la circular 6/2008.-----

--- **SEGUNDO.-** La Licenciada ***** , autorizada por

la apelante ***** , expresó en concepto de agravios los siguientes:

“1.- PRIMER AGRAVIO. *En primer lugar quiero manifestar a su señoría que la sentencia combatida por este medio es totalmente infundada ello en virtud de que el juez primario dejó de dar cumplimiento a cabalidad lo estipulado por la normatividad procesal específicamente en el artículo 392 de la Ley Adjetiva Civil el cual establece lo siguiente: “Artículo 392.-...”.*

*Esto es así en virtud de que de acuerdo a las exigencias del citado numeral no se le concedió valor probatorio pleno al contrato de arrendamiento allegado a la promoción inicial de fecha de 01 de diciembre del 2009 en el cual se efectuó el compromiso jurídico entre mi representada y los aquí demandados haciendo alusión específicamente al C. ***** quien se obligó solidariamente en calidad de fiador a responder por las obligaciones contraídas por parte del C. ***** circunstancia esta que precisamente fue expresa la voluntad del fiador en mención al estampar su firma de aceptación en el contrato de referencia razón por la cual es infundado que el Juez de Primer grado argumente en su sentencia de mérito que la relación contractual no quedó establecida entre el C. ***** y ***** en ese sentido manifestamos que es un criterio respetado pero no compartido, pues el documento contrato de arrendamiento considerado como base de la acción claramente especifica la calidad de cada una de las personas que suscribieron el mismo luego entonces a nuestra consideración se advierte claramente que la relación contractual entre la parte actora y los demandados precisamente quedó establecida al efectuar su consentimiento en el documento privado referido a través de las respectivas firmas de los obligados considerando que en ese sentido el Juez de Primera Instancia dejó de acatar y otorgar eficacia jurídica a dicho documento de conformidad con lo estipulado en el diverso artículo 330 de la Ley Adjetiva Civil el cual a letra establece lo siguiente: “Artículo 330.-...”.*

Al efecto de robustecer lo anteriormente manifestado nos permitimos transcribir el siguiente criterio jurisprudencial sustentado por Nuestro Máximo Tribunal de Justicia: “ARRENDAMIENTO, LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS POR EL FIADOR DEL ARRENDATARIO, NACEN Y DEBEN REGULARSE CON MOTIVO

DEL CONTRATO DE FIANZA Y NO DEL CONTRATO DE (ARTÍCULO 2727 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ).”, “SOLIDARIDAD PASIVA. LOS BENEFICIOS DE ORDEN, EXCUSIÓN Y DIVISIÓN NO OPERAN EN FAVOR DE LOS OBLIGADOS SOLIDARIOS, SI EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN SU CARÁCTER DE FIADORES ÉSTOS SE OBLIGARON A CUBRIR POR SU FIADO LA TOTALIDAD DE LAS RENTAS DEL INMUEBLE ARRENDADO (ARTÍCULOS 1605 Y 2758 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE PUEBLA).” (Las transcribe).

*En ese sentido reiteramos que si bien es cierto existió un desistimiento por parte de mi representada hacia el señor ***** , pero esto lo fue derivado de que ha dicha persona jamás se le pudo localizar en el domicilio que se señaló por parte de dicha persona en virtud de que el demandado en mención compareció a dar contestación a la demanda instaurada en su contra y para tal efecto señalo un domicilio para oír y recibir notificaciones el cual resulto ser impreciso y no obstante de que en múltiples ocasiones se le solicitó al Juez primario que en virtud de que el demandado en mención no dio cabal cumplimiento al diverso numeral 66 de la Ley Adjetiva Civil se le notificara mediante los estrados de este Juzgado, a lo cual jamás nos fue concedido no dejándonos otra alternativa que tenemos que desistir del señor *****a efecto de poder llegar a la conclusión del juicio que nos ocupa pues adviértase que nuestra promoción oscila desde fecha 05 de octubre del 2015 y dictándose la sentencia hasta el día 20 de octubre del presente año es decir transcurrieron más de dos años para poder concluir el juicio que nos ocupa, es por ello que al momento de desistimos manifestamos que fue por así convenir a nuestros intereses ya que no haber sido así fuera fecha que aun el presente juicio no se resolviera.*

2.- SEGUNDO AGRAVIO: *Lo constituye el hecho de que el Juez resolutor no relacionara y valorara las probanzas ofertadas de nuestra intención como lo son la Documental Privada consistente en el contrato de arrendamiento misma que fue allegada que a los autos y que se robusteció con la Prueba Confesional a cargo del codemandado ***** , quien fue declarado confeso en virtud de que no compareció a dicha probanza luego entonces la Confesión Tácita efectuada por el referido demandado debió de formar convicción al Juez resolutor a efecto de tener por acreditados los elementos de la acción de mi mandante circunstancia que el*

presente caso no fue así, sino por el contrario el Juez primario considera que el hecho de habernos desistido del obligado principal trae como consecuencia absolver al fiador luego entonces de ninguna forma se ven reflejados los principio de la lógica y la experiencia a que está obligado el Juzgador a efectuarlos al momento en que dicte sus sentencias respectivamente tal y como se lo marca la Legislación Adjetiva Civil específicamente en el arábigo 392, al efecto nos permitimos transcribir el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra establece lo siguiente: “ARRENDAMIENTO, OBLIGACION SOLIDARIA y MANCOMUNADA EN EL CONTRATO DE.” (La transcribe).

Es por ello que solicitamos a este Tribunal de Alzada que al momento de resolver el recurso planteado por esta vía tome en consideración la alegación vertida, pero sobre todo acate cabalmente lo establecido en el diverso Artículo Primero Constitucional que a la letra establece lo siguiente: “Artículos 1°.-..., y Artículo 8.- Garantías judiciales.-...”.

--- **TERCERO.**- Los motivos de disenso esgrimidos por la recurrente, son por una parte inoperantes y por la otra infundados.-----

--- Del pliego de agravios transcritos, se advierte que la actora apelante, alega en su primer motivo de disenso lo siguiente:

- El Juez dejó de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que, de acuerdo a las exigencias del citado numeral, no se concedió valor probatorio pleno al contrato de arrendamiento anexo a la demanda, en el cual se efectuó el compromiso jurídico entre la actora y los demandados, haciendo alusión específicamente a ***** , quien se obligó solidariamente en calidad de fiador a responder por las obligaciones contraídas por parte de ***** , voluntad expresa por parte del fiador, al haber estampado su firma en el referido contrato, por lo que –dice la recurrente- es infundado que el Juez, haya considerado que la relación contractual no quedó establecida entre ***** y

***** , determinación que no es compartida por la apelante, -dice- pues el documento contrato de arrendamiento considerado como base de la acción claramente especifica la calidad de cada una de las personas que suscribieron el mismo, luego entonces –añade la inconforme- a su consideración se advierte que la relación contractual entre la parte actora y los demandados, quedó establecida al efectuar su consentimiento en el documento privado, a través de las firmas de los obligados.

--- Lo expuesto por la apelante como agravios, es inoperante ya que en primer término, contrario a lo que manifiesta, el Juez realizó la valoración de las pruebas documentales de manera conjunta, entre ellas el contrato de arrendamiento, celebrado como arrendador por ***** y como arrendatario ***** , constituyéndose como fiador ***** , y al respecto el A quo consideró:

“Probanza a la que se le otorga valor en términos de lo establecido por los artículos 324, 325, 329, 392, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniéndose por acreditado lo que de las documentales se deduce, la relación contractual existente entre las partes en litigio sin pacto sobre el local arrendado, el incumplimiento de la obligación de pago por concepto de renta mensual de los inmuebles que amparan los recibos y el concepto por consumo de agua potable...”

--- En segundo término se dice que, la disidente no atacan los fundamentos legales y consideraciones en que el Juez sustenta el sentido del fallo; pues el resolutor se pronunció, en la mencionada sentencia visible de la foja 159 a la 165, en los términos siguientes:

“Lo anterior es así atendiendo a que en términos del contrato sobre el cual basa su acción no contiene el pacto sobre la localidad arrendada, esto es el objeto del contrato respecto de

*la obligación de conceder el uso o goce del bien arrendado, en dicho sentido la relación contractual no se encuentra acreditada conforme a los términos que hace valer la actora, sin que los recibos de arrendamiento acrediten los elementos del pacto en cuanto al inmueble arrendado en virtud de que los mismos son imprecisos en cuanto al pacto locativo ya que en algunos se establece como datos de inmueble el número ****y en otros el número *****, sin que los mismos porten la firma de los obligados para tener la certeza del inmueble sobre el cual se contrato; aunado a que conforme al contrato exhibido la obligación como fiador dejó de tener efectos jurídicos, conforme a lo dispuesto por el artículo 2216 y 2218 del Código Civil vigente en el Estado, al término del contrato, toda vez que la parte actora no justificó que dicho fiador hubiese seguido manifestando su consentimiento a seguir figurando como tal, a partir del vencimiento del contrato, al haberse celebrado por tiempo determinado por un año a partir del 01 de Diciembre de 2009, y por ser las rentas reclamadas de los meses de Noviembre y Diciembre de 2014, Enero a Octubre de 2015, cuando su obligación como fiador dejó de tener efectos jurídicos, conforme a lo dispuesto por el artículo 2216 y 2218 del Código Civil vigente en el Estado, al término deol contrato y toda vez que la parte actora no justificó que dicho fiador hubiese seguido manifestando su consentimiento a seguir figurando como Fiador, por lo cual el fiador que se obligó por tiempo determinado, queda libre de su obligación, si el acreedor no justifica o acredita que dicho fiador hubiese seguido manifestando su consentimiento a seguir como Fiador...”.*

--- Consideraciones torales que no son combatidas por el recurrente, pues solo se concreta a decir:

- Que el Juez no concedió valor probatorio al contrato de arrendamiento en cuestión.
- Que en dicho contrato se especifica claramente la calidad de cada una de las personas que suscribieron el mismo.
- Que la relación contractual entre la actora y los demandados, quedó establecida al efectuar su consentimiento en el documento privado de mérito.
- Que ***** , se obligó solidariamente en calidad de fiador a responder por las obligaciones contraídas por parte de *****.

--- Sin embargo la inconforme alega meras apreciaciones subjetivas y no combaten los fundamentos y consideraciones legales contenidos en la resolución sujeta a revisión, razonamientos que decidieron el juicio en los términos a que se contrae el fallo impugnado; tampoco precisa los razonamientos que le causan perjuicio y sirvieron para resolver en los términos en que se hizo; en razón de ello, esta Sala Colegiada no puede ocuparse de lo expuesto en los puntos aludidos, y por consiguiente, devienen insuficientes sus manifestaciones.-----

--- En apoyo a lo anterior, se cita la tesis de jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito, consultable en Octava Época, del Semanario Judicial de la Federación, Tomo I, Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1988, página: 70, que dice:

“AGRAVIOS. DEBEN IMPUGNAR LA SENTENCIA RECLAMADA. *Cuando en los agravios no se precisan argumentos tendientes a demostrar la ilegalidad de la sentencia impugnada, ni se atacan los fundamentos legales y consideraciones en que se sustente el sentido del fallo, o sea, los argumentos en que el juez a quo apoyó su resolución, estos deben permanecer intocados y, por ende, confirmarse su sentencia, en atención a la*

tesis de jurisprudencia que bajo el número 40 y epígrafe “AGRAVIOS INSUFICIENTES” puede consultarse en las páginas 65 y siguiente de la Octava Parte, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, editado en 1985”.

--- Así también, tiene aplicación la tesis de jurisprudencia 105, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo 81, correspondiente al mes de septiembre de 1994, página 66, que dice:

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

--- En el segundo agravio, la inconforme se duele de lo siguiente:

--- El hecho de que el Juez no relacionó y valoró las pruebas consistentes en contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y la confesional a cargo del codemandado ***** , quien fue declarado confeso en virtud de que no compareció al desahogo de dicha probanza, por lo que dichas pruebas, debieron formar convicción al Juez, a efecto de tener por acreditados los elementos de la acción, sin embargo –agrega la disidente- el A quo considera que el hecho de haberse desistido del obligado principal, trae como consecuencia absolver al fiador.-----

--- Es infundado el agravio que antecede, toda vez que el A quo valoró las pruebas consistentes en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, así como la confesional a cargo del codemandado ***** , quien fue declarado confeso en virtud de que no compareció al desahogo de dicha probanza, sin embargo, el Juez no consideró que por el hecho de que la actora se desistió de demandar al obligado principal, traía como consecuencia absolver al fiador, pues al respecto consideró que la obligación del

fiador ***** , dejó de tener efectos jurídicos, conforme a lo dispuesto por el artículo 2216 y 2218, del Código Civil, al término del contrato, toda vez que la parte actora no justificó que dicho fiador hubiese seguido manifestando su consentimiento a seguir figurando como tal, a partir del vencimiento del contrato, al haberse celebrado por tiempo determinado, es decir por un año a partir del uno de diciembre de dos mil nueve y por ser las rentas reclamadas de los meses de noviembre y diciembre de dos mil catorce, enero a octubre de dos mil quince, cuando su obligación como fiador dejó de tener efectos jurídicos, conforme a los citados artículos, al término de contrato; consideraciones que no combate la inconforme, pues solo señala que la causa que motivó al Juez para absolver al fiador de mérito, fue el desistimiento de demandar al obligado principal, lo que no resulta acertado, como ya se señaló; debido a ello, no se le irroga a la disidente, el agravio que hace valer.-----

--- En esa tesitura, y dado lo inoperante por una parte e infundado por la otra, de los agravios expresados por la inconforme, lo que procede con fundamento en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, es confirmar la sentencia apelada del veinte de octubre de dos mil diecisiete, dictada por el Juez Quinto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105, 109, 112, 115, 926, 930, 932, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Son por una parte inoperantes los agravios expresados por la apelante, y por la otra infundados, en contra de la sentencia apelada de veinte de octubre de dos mil diecisiete, dictada

por el Juez Quinto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas.-----

--- **SEGUNDO.-** Se confirma la sentencia a que alude el punto resolutivo anterior.-----

--- **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 Jesús Miguel Gracia Riestra, Adrián Alberto Sánchez Salazar y Egidio Torre Gómez, siendo Presidente el primero y Ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. -----

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.
Magistrado Presidente.

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar.
Magistrado Ponente.

Lic. Egidio Torre Gómez.
Magistrado.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos._ CONSTE.
L'JMGR/L'AASS/L'ETG/L'SAED/L' PYRO/mmct.

El Licenciada PATRICIA YASMIN RODRIGUEZ ORTA, Secretaria Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 35

(TREINTA Y CINCO) dictada el (VIERNES, 16 DE FEBRERO DE 2018) por los MAGISTRADOS JESÚS MIGUEL GRACIA RIESTRA, ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR Y EGIDIO TORRE GÓMEZ, constante de (ONCE) 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 y el de sus representantes legales, información que se considera legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.