

----- RESOLUCIÓN NÚMERO.- 70 (SETENTA).- -----

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 28 veintiocho de febrero 2018  
dos mil dieciocho.- -----

----- Vistos para resolver los autos del Toca 61/2018 formado con  
motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora y  
de manera adhesiva \*\*\*\*\* , en contra de la  
sentencia del 24 veinticuatro de octubre de 2017 dos mil diecisiete,  
dictada por el Juez de Primera Instancia de lo Familiar del Séptimo  
Distrito Judicial del Estado con residencia en Ciudad Mante, dentro  
del expediente 277/2017, relativo al Juicio Ordinario Civil,  
promovido por \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado  
legal \*\*\*\*\* , en contra de Sucesión Intestamentaria a  
bienes de \*\*\*\*\* ,  
hoy \*\*\*\*\* del Estado y Departamento de  
\*\*\*\*\* , y,- -----

----- RESULTANDO -----

----- PRIMERO.- Mediante escrito presentado el 6 seis de  
diciembre de 2016 dos mil dieciséis compareció \*\*\*\*\* ,  
en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\* ante el Juez  
de Primera Instancia Familiar del Séptimo Distrito Judicial del  
Estado con residencia en Ciudad Mante, a promover Juicio  
Ordinario Civil, en contra de Sucesión Intestamentaria a bienes de  
\*\*\*\*\* , hoy \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* del Estado y Departamento de \*\*\*\*\* , de  
quienes reclama las prestaciones que se transcriben:-

-----

**(SIC)** “A).- Que por sentencia que sea dictada dentro del presente controvertido, se declare judicialmente la nulidad y/o extinción de efectos legales de la Inscripción o Matriculación realizada en el \*\*\*\*\* de Tamaulipas a favor de \*\*\*\*\* realizada en la sección \*\*, número \*\*\*\*, legajo \*\*, del Municipio de \*\*\*\*\* , Tamaulipas, de fecha Dos de septiembre de mil novecientos cuarenta y cuatro. B).- Que por sentencia que sea dictada dentro del presente controvertido, se declare judicialmente la Nulidad y/o extinción de efectos legales de la Inscripción o Matriculación realizada en el Departamento de \*\*\*\*\*del Municipio de \*\*\*\*\* , Tamaulipas a favor de \*\*\*\*\* realizada bajo la Clave \*\*\*\*\* en fecha \*\*\*\*\*. C).- Que se condene a los señalados como demandados a realizar el pago de los gastos y costas judiciales a mi representado, en caso de que presente oposición a lo demandado en los anteriores incisos de este capítulo...”.- **(SIC)**.-

-----  
 ---- Fundándose en los hechos contenidos en el propio escrito de demanda los que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.- -----

---- La parte demandada \*\*\*\*\* mediante escrito recibido el 17 diecisiete de abril de 2017 dos mil diecisiete contestó y expuso las excepciones que a continuación se transcriben.- -----

**(SIC)** “EXCEPCIONES Y DEFENSAS: PRIMERA.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA: SEGUNDA.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO EN EL ACTOR PARA DEDUCIR LA ACCIÓN DE NULIDAD. TERCERA.- FALTA DE CONDICIÓN A QUE ESTA SUJETA LA ACCIÓN INTENTADA: CUARTA: FALTA DE LEGITIMACIÓN Y DE DERECHO EN EL ACTOR PARA DEDUCIR LA ACCIÓN DE NULIDAD: (se transcriben).” **(SIC)** -----

----- La parte demandada \*\*\*\*\* , en el mismo escrito de contestación reconvino de la parte actora las siguientes prestaciones:-----

**(SIC)** “a).- La terminación del contrato de arrendamiento celebrado inicialmente a partir del 15 de Junio de 2002 y con vencimiento al 15 de Junio de 2005, y su prórroga pactada como válida hasta el año 2012, que celebró sobre el bien inmueble que pertenece a la sucesión que represento, localizado en la Calle \*\*\*\*\* , con su calidad de arrendamiento. b).- La tramitación del contrato de arrendamiento por configurarse una causa de rescisión inherente al incumplimiento del arrendatario en su obligación de satisfacer las rentas en la forma y plazos pactados. c).- La desocupación y entrega física del inmueble materia de arrendamiento en favor de la sucesión que represento, con sus frutos y accesorios, tanto del demandado como de sus causahabientes. d).- El pago de las rentas vencidas que lo son a partir del mes de Junio del año 2012, por falta de pago de las mismas hasta la fecha de la presentación de la presente demanda y las que se continúen venciendo hasta la entrega Material del inmueble en favor del actor.” **(SIC)** -----

----- El demandado en reconvención \*\*\*\*\* , dio contestación mediante escrito del 19 diecinueve de mayo de 2017 dos mil diecisiete y opuso las excepciones siguientes:-----

**(SIC)** “CAPÍTULO DE EXCEPCIONES QUE SE OPONEN Le opongo como excepción, la falta de legitimación activa o capacidad del actor, esto al no estar legitimado como titular del derecho de acción respecto a la acción de terminación de contrato que alude en sus prestaciones y hechos de reconvención, dado que pone de manifiesto en sus pretensiones que reclama, la exigibilidad de derechos contractuales no inherentes a la Sucesión que refiere

representar el Señor \*\*\*\*\*” (SIC)

-----  
----- En virtud de que los demandados \*\*\*\*\* y Jefe del Departamento de \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, por auto del día trece (13) de febrero de dos mil diecisiete (2017), se declaró la rebeldía.-  
-----

----- El tercero llamado a juicio \*\*\*\*\* , dio contestación a la demanda y reconvención mediante escrito de fecha 12 doce de junio de 2017 dos mil diecisiete, oponiendo las defensas y excepciones a que se contrae su libelo de cuenta.- -----

----- Establecida la litis, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y el 24 veinticuatro de octubre de 2017 dos mil diecisiete el juez del conocimiento dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:- -----

*(SIC) “PRIMERO.- La parte actora no justificó los hechos constitutivos de su acción, en consecuencia:- SEGUNDO.- Se declara improcedente el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL, promovido por el C. \*\*\*\*\* , por conducto de su Apoderado Legal el C. \*\*\*\*\* , en contra de la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE LA EXTINTA \*\*\*\*\* , del Director del \*\*\*\*\* de Tamaulipas hoy \*\*\*\*\* del Estado, y del Jefe del Departamento de \*\*\*\*\*Municipal.- TERCERO.- Se absuelve a la SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE LA EXTINTA \*\*\*\*\* , al \*\*\*\*\* de Tamaulipas hoy \*\*\*\*\* del Estado, y al Jefe del Departamento de*

\*\*\*\*\*Municipal de las prestaciones reclamadas por la parte actora.- **CUARTO.**- La parte demandada reconvenional acreditó su acción y el reconvenido no probó sus excepciones, en consecuencia:- **QUINTO.**- Se declara procedente la ACCIÓN RECONVENIONAL DE RESCISIÓN DE CONTRATO, promovida por el C. \*\*\*\*\* , en su carácter de albacea de la Sucesión Intestamentaria a bienes de la extinta \*\*\*\*\* , en contra del C. \*\*\*\*\* , en consecuencia se realizan las siguientes declaraciones:- **SEXTO.**- Ante el incumplimiento del pago de rentas por parte del C. \*\*\*\*\* , se declara la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha quince de junio de dos mil dos, celebrado entre éste y el C. \*\*\*\*\* , respecto al bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* , de ésta Ciudad; consecuentemente se condena al C. \*\*\*\*\* , a pagar a favor de la sucesión intestamentaria a bienes de la extinta \*\*\*\*\* , representada por el albacea y cesionario \*\*\*\*\* , el pago de las rentas vencidas a partir del mes de junio de dos mil doce a razón de \$\*\*\*\*\* ) mensuales; ante la rescisión del contrato de arrendamiento citado, se ordena la entrega jurídica y física en favor de la sucesión intestamentaria aludida con sus frutos accesorios y mejoras que se tengan sobre el bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* , de ésta Ciudad; se condena a la parte reconvenida al pago de las rentas que se sigan venciendo en favor de la sucesión intestamentaria en mención hasta el día en el que la parte reconvenida desocupe el inmueble y haga entrega del mismo jurídica y física a razón de \$\*\*\*\*\* ) mensuales, entendiéndose con ello atendidas las prestaciones marcadas como a, b, c, y d del escrito de reconvenición.- **SÉPTIMO.**- Se condena al C. \*\*\*\*\* , al pago de los gastos y costas judiciales en

*el presente juicio, las que serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.- OCTAVO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE POR CONDUCTO DE LA CENTRAL DE ACTUARIOS DE ÉSTE DISTRITO JUDICIAL.- Así lo resolvió y firma la C. Licenciada ADRIANA BÁEZ LÓPEZ,...” (SIC).- -----*

----- SEGUNDO.- Notificadas las partes del fallo anterior e inconforme la parte actora y de manera adhesiva \*\*\*\*\* , interpusieron en su contra recurso de apelación, el que fue admitido en ambos efectos por el juez de primera instancia quien ordenó la remisión de los autos al Supremo Tribunal de Justicia donde por acuerdo plenario del 13 trece de febrero de 2018 dos mil dieciocho, se turnaron a esta Sala Colegiada para su conocimiento y resolución.- -----

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

----- PRIMERO.- Esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y decidir el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, fracciones I y I-B y 116 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 104 fracción I y 106 de la Constitución Política local, 20 fracción I, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en relación a los acuerdos del Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del 3 tres de junio de 2008 dos mil ocho y 31 treinta y uno de marzo del 2009 dos mil nueve, publicados en el Periódico Oficial de la Entidad del 5 cinco de junio del 2008 y 7 siete de abril del 2009 dos mil nueve.- -----

----- SEGUNDO.- La parte actora \*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, expresó en concepto de agravios, los que a continuación se transcriben:- -----

**(SIC) “AGRAVIOS: PRIMERO.-** *De entrada y sin entrar todavía a los hechos sometidos al conocimiento jurisdiccional dentro del expediente en el que se actúa, siendo objetivos y concretos, causa agravio a mi representada la Sentencia ahora recurrida, porque incumple con los requisitos formales que toda Sentencia debe cumplir al momento de ser pronunciada, siendo estos requisitos los de congruencia y exhaustividad previstos en el artículo 113 primer y segundo párrafo, en relación con los diversos 236, 237, 239, 258 y 273 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas. Lo anterior es así en atención a que analizada que fue toda la Sentencia en su contenido nos encontramos que dé inicio, dicha Sentencia no exhaustiva porque siendo concretos no se pronunció sobre la legal excepción de “Falta de Legitimación Activa o capacidad del actor (reconvencionista \*\*\*\*\*)* para demandar el cumplimiento de obligaciones contractuales de arrendamiento a mi representado \*\*\*\*\*; puesto que dicha persona siendo objetivos no justificó ni la existencia actual de algún derecho contractual de arrendamiento vigente con respecto a mi representado y mucho menos justificó la realización de un acto jurídico de trasmisión a su favor respecto a algún derecho contractual de arrendador con respecto a mi poderdante y con relación al inmueble ubicado en la Calle \*\*\*\*\*

*Tamaulipas. Lo anterior es así porque conforme a lo señalado por el juzgador de primera instancia, me parece increíble y creo que hasta doloso resulta que declare procedente la reconvención enderezada por \*\*\*\*\* en contra de mi representado sin reparar en el hecho de que dicha persona no justificó que se le hubiera realizado un acto de traslación de derechos*

*personales derivados de la celebración de un contrato de arrendamiento por persona titular de los mismos y actuando en dicho acto jurídico de trasmisión por sus propios derechos de arrendador o arrendatario; lo cual aunado a que tampoco tomo en consideración y mucho menos se pronunció con respecto a la excepción que se le opuso a \*\*\*\*\* en el ocurso de contestación a la reconvención, hace que de entrada perciba que se están inobservando en perjuicio de mi representado las formalidades esenciales del procedimiento; máxime si se considera que el procedimiento tratándose de controvertidos de naturaleza patrimonial como el que nos ocupa, dicho procedimiento a substanciarse es de estricto derecho en el que las observancia de las formalidades del procedimiento, es una cuestión de orden público; mismas que al ser omitidas en cuanto a su observancia y debido cumplimiento repercuten en un proceder jurisdiccional de definición de controversia por demás alejado del principio de imparcialidad; conculcándose con el proceder del juzgador de haber dictado la Sentencia que ahora impugno con la parcialidad que se advierte y con la omisión de pronunciarse jurisdiccionalmente con respecto a las excepciones opuestas por mi representado en el escrito de contestación de la reconvención y que se traduce en la privación del derecho procesal de defensa, lo dispuesto en los artículos 1, 2, 7, 45, 113, 236, 237, 239, 242 fracción IV, 258, 267 y 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en Tamaulipas; de ahí que ante tal omisión evidente y grave; solicito se revoque la Sentencia ahora impugnada y se emita otra en la que en forma ajustada a los principios de legalidad; se resuelva lo que corresponde después de analizar y considerar, si se justificó en autos la existencia rpevia de derechos personales diversos (como lo serían los de arrendamiento) por parte del actor con respecto a mi representado, así como si se justificó en autos la existencia de la celebración o realización de un acto jurídico de trasmisión de dichos derechos por parte de*

una persona actuando por sus propios derechos de arrendador o arrendatario en favor de \*\*\*\*\* como adquiriente de los mismos; lo que resalto desde este momento, porque ni siquiera quedo justificado en autos la existencia de derechos de arrendador vigentes a nombre de \*\*\*\*\* o a favor de su respectiva Sucesión; situación que no debe pasar desapercibida y que en forma por demás sospechosa e ilegal no consideró el juzgador de primer grado. **SEGUNDO.-** Ahora bien, ya introduciéndonos al ámbito substancial de los hechos o acontecimientos relatados por las partes y constituyen el tema sometido a decisión jurisdiccional, tenemos que la resolución que ahora se impugna mediante el presente medio de defensa, causa agravio a mi representado porque aparte de resultar incongruente su contenido, además tenemos que hacer una interpretación incorrecta de los hechos en relación con la acción ejercida por mi representado; variando ilegalmente en dicho orden de ideas la litis al grado de erróneamente considerar que mi poderdante estaba ejerciendo la acción de prescripción positiva (doctrinalmente conocida como de usucapión) cuando que la acción que se ejerció en esencial fue la de Nulidad de Actos Jurídicos que específicamente deje identificados en el escrito de demanda; situación que desde este momento se resalta por resultar por demás extraño, parcial e ilegal el proceder de dicho juzgador de primer grado. Lo anterior es así en virtud de que tenemos que en el considerando quinto de la Sentencia ahora recurrida, señala dicho juzgador que “advirtiéndose del cumulo de pruebas antes descrito que el sujeto activo de la acción \*\*\*\*\* se encuentra poseyendo el inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* Ciudad”, pero agrega que esto se estima insuficiente para tener por justificada la causa generadora de la posesión, en virtud de que únicamente refiere que el bien inmueble sujeto a litigio se encontraba abandonado e ingreso a poseer éste:



*que saben que el actor ocupa materialmente el bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* ciudad, que saben que el actor ocupa el predio porque lo renta a la extinta \*\*\*\*\*; y que de ahí al no haber probado la parte accionante la existencia de un derecho real y por ende el interés para reclamar la nulidad de las anotaciones inscritas ante el \*\*\*\*\* de Tamaulipas hoy \*\*\*\*\* respecto al bien inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* de esta Ciudad, aunado a que tampoco acreditó la causa generadora de la posesión, y concatenado a que la posesión que detenta se trata de una posesión derivada la cual no es apta para usucapir, es por lo que la acción principal encuentra su improcedencia. En mérito de lo anterior, es claro advertir que dichos razonamientos contenidos en el considerando quinto de la resolución que se impugna son incongruentes y por ende conculcatorio de lo dispuesto por el artículo 113 del código adjetivo civil vigente en el estado, en virtud de que primeramente el juzgador considera que se acreditó la posesión que de hecho ejerce mi representado sobre el bien inmueble que precisa, después también señala que la posesión que ejerce mi representado es de naturaleza derivada, y luego de manera incongruente señala en la parte final del considerando quinto que al no haber probado la parte accionante la existencia de un derecho real y por ende el interés para reclamar la nulidad de las anotaciones inscritas ante el \*\*\*\*\* de Tamaulipas, lo cual aunado a que tampoco acreditó la causa generadora de la posesión, y que al ser posesión derivada no es apta para usucapir, es que la acción principal encuentra su improcedencia. Con lo anterior, es claro advertir que primeramente refiere que la posesión de mi representado es derivada, pero luego agrega que no es apta para usucapir y que no se demostró causa generadora. Así las cosas se afirma que dichos razonamientos de inicio son*

*ilegales e incongruentes por lo siguiente: a).- Porque el juez reconoce que está acreditada la posesión de mi representado, es decir la posesión que de hecho ejerce sobre el inmueble en cuestión, pero que no está acreditado su interés jurídico, pues no acredito una causa generadora para usucapir. Lo anterior es incorrecto e incongruente, porque desde el momento mismo en que reconoce que mi poderdante es poseedor del bien, con eso se acredita el interés para haber ejercido una acción de nulidad, y b).- Porque además tenemos que jamás ejercitó mi representado en el juicio resuelto mediante la sentencia ahora recurrida, la acción de prescripción positiva o de usucapión) ni tampoco la declaratoria de propiedad, pues consiente está mi poderdante que estas acciones requieren para su procedencia la justificación de elementos específicos señalados en la ley sustantiva civil; lo que pone al descubierto que el juzgador de primer grado extrañamente vario la litis al momento de emitir la sentencia sin reparar que la acción que realmente se ejercitó y que es de nulidad de actos jurídicos; no requiere para determinar su procedencia o improcedencia de los mismos elementos que requieren las acciones de usucapión o prescripción positiva o la acción de declaratoria de propiedad que establece la legislación sustantiva civil; situación que así en forma por demás irregular considero el juzgador de primer grado, no percatándose que la acción de nulidad solo requiere en lo fundamental para decretar su procedencia el acreditamiento del interés del accionante a fin de evitarse un daño o afectación a su esfera jurídica (entre los cuales se comprende los derechos de posesión) por irregularidades u omisiones que evidencian la falta de observancia y cumplimiento legal en cuanto a los elementos de existencia y validez; es decir de los elementos de consentimiento (o voluntad) y objeto, y de los de forma como serían la capacidad legal de las partes realizadoras del acto jurídico, el libre consentimiento de las mismas, la posibilidad y licitud en*

*el objeto, y finalmente la observancia de la forma requerida por la ley sustantiva civil para considerarse legalmente válido el acto de que se trate, de ahí que ante tan relevantes incongruencias del juzgador de primer grado, y haber variado la litis al momento de dictar su Sentencia que ahora reclamo, es claro advertir que se conculcan en perjuicio de mi representado sus derechos procesales de legalidad que derivan del contenido textual de los artículos 1, 2, 45, 113, 114, 115 y 273 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas; pues este último dispositivo normativo instituye textualmente que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, y en este caso la acción fue la de nulidad de actos y nunca las acciones de usucapión o declaratoria de propiedad que forzosamente involucran la existencia de derechos reales que se deben acreditar plenamente, de ahí que ante las evidentes ilegalidades argumentadas por el juzgador de primer grado para declarar improcedente la acción realmente y correctamente ejercida, es que me veo en la imperiosa necesidad de resaltar lo expresado con antelación en concepto de segundo agravio a fin de que se revoque la Sentencia emitida con fecha veinticuatro de octubre del año en curso dentro del juicio en que se comparece; porque con ella se inobservan las formalidades esenciales del procedimiento que prevén las leyes expedidas con anterioridad al hecho, aconteciendo esto al momento de dictarse la sentencia ahora recurrida, que viene a ocasionar una denegación para mi representado a que se le haga efectivo su derecho fundamental de impartición de justicia que ha demandado dentro de este juicio. **TERCERO.-** De igual manera, se reclama en concepto de agravio el proceder del juzgador de primer grado relativo a que al momento de dictar la Sentencia impugnada mediante el recurso que ahora se interpone, dicho juzgador procedió a establecer en lo medular en el considerando sexto, que la acción reconvenzional de rescisión de contrato de arrendamiento resultaba procedente. Lo anterior resulta*

ilegal en virtud de que dicho juzgador no considero en este sexto considerando lo siguiente: a).- La prueba de testigos que alude para considerar acreditada la existencia del contrato y relación de arrendamiento, no es susceptible de desprender valor probatorio, porque independientemente de que como se acredito al momento de recepcionar dichas declaraciones de las ciudadanas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de apellidos \*\*\*\*\*; independientemente a que se demostró que existía un lazo de parentesco con el C. \*\*\*\*\*; ellas solo tuvieron conocimiento de hechos referidos por otras personas; además adicionalmente tenemos que no se debe pasar por alto, que la prueba testimonial no resultaba idónea para acreditar lo relativo a la existencia o no de un contrato o relación de arrendamiento, esto porque lo anterior deriva de un acto que debe constar por escrito atento a lo dispuesto por el articulo 1719 del código civil de Tamaulipas, en relación con lo dispuesto por el artículo 376 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. b).- El supuesto contrato de arrendamiento exhibido por \*\*\*\*\*; según su contenido fue celebrado como arrendador por \*\*\*\*\* y no por \*\*\*\*\*; sin haberse justificado en autos la trasmisión de los derechos contractuales del primero como arrendador, al segundo que es quien los reclama dentro del juicio que nos ocupa en vía de reconvención, por lo que se actualiza y resulta operante la excepción opuesta por mi representado en el escrito de contestación a la reconvención. c).- No está justificado en autos, que la sucesión a bienes de la extinta \*\*\*\*\*; sea legal titular de derechos contractuales de arrendamiento con respecto a mi representado. Lo anterior porque no se celebró el contrato de arrendamiento exhibido por \*\*\*\*\* como anexo a su reconvención, por parte de una persona que lo realizara en representación de la extinta \*\*\*\*\* o en representación de su respectiva Sucesión; pues basta observar el contenido literal del contenido de dicho contrato de arrendamiento exhibido

*para observar que fue celebrado por \*\*\*\*\* por sus propios derechos, pues hasta inclusive se atribuyó una calidad de propietario que no tenía sobre el inmueble precisado como objeto del contrato, situación que es de relevante importancia considerar; porque al ser así es de concluirse que \*\*\*\*\* está demandando derechos de los que no justifico ser titular, ni él ni la sucesión que refiere representar; desconociendo porque extrañamente el juzgador como perito del derecho que se supone es, no se percató de dicha situación. d).- El juzgador de primer grado declara rescindido un contrato de arrendamiento por tiempo expresamente determinado, pero lo hace cuando ya termino el periodo de vigencia del mismo; situación que hace que su pronunciamiento rescisorio este fuera de toda legalidad, ya que la rescisión es procedente cuando se presenta un incumplimiento al contrato pero encontrándose vigente el mismo y no cuando ya concluyó; de ahí que resulta ilegal el declarar dicha rescisión acorde a lo que se infiere del artículo 1331 fracción I del Código Civil de Tamaulipas; pues lo argumentado por el juzgador de primera instancia en el sentido de que se prorrogó dicho contrato al concluir el periodo de vigencia; pues tenemos también que dicho argumento es incorrecto e ilegal; porque simple y sencillamente la ley solo establece que resulta prorrogable un contrato de arrendamiento cuando se trate de casa habitación que no es el caso que nos ocupa según textualmente se dispone en los artículos 1715, 1768, 1805 fracción I, 1806, y 1811 del Código Civil del Estado; lo cual aunado a que tampoco en nuestro Estado se instituyó lo que en otras entidades federativas se alude como tácita reconducción misma que tampoco se acredito (pues no se justificó que al terminar el plazo de vigencia del contrato, el presunto arrendatario continuara sin haber hecho entrega del bien inmueble, reteniéndolo aún como consecuencia de dicho contrato de arrendamiento), hace que evidentemente se actualice una argumentación infundada la que vierte en la*

sentencia el juzgador de primera instancia, aconteciendo lo anterior porque tenemos que no existe en nuestra legislación civil, dispositivo normativo que contemple y autorice la tacita reconducción o la prorroga tratándose de bienes que no sean destinados para casa habitación. e).- No está acreditado en autos del juicio que nos ocupa, la existencia del adeudo de arrendamiento de los meses que invoca en su reconvencción \*\*\*\*\*; ni los posteriores; incumpliendo con lo dispuesto por el artículo 273 del código adjetivo civil del estado, por lo que el sentido de la resolución impugnada releva a la parte antagónica de las obligaciones que debía asumir específicamente la relativa a demostrar la existencia del arrendamiento que reclama, con lo que se conculca también lo dispuesto por el artículo 45 del mismo código procesal antes invocado.” (SIC) - -----

----- El Licenciado \*\*\*\*\* , apoderado de la Sucesión Intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* , manifestó los siguientes agravios:- -----

(SIC) “**A G R A V I O S: PRIMERO.-** Que resulta improcedente LA ACCION DE NULIDAD en lo principal pues tenemos que el actor no cumplió con la exigencias de la fracción III del artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que sólo hace una narrativa subjetiva de los hechos, SIN QUE HAYA INDICADO CON PRECISION Y CLARIDAD LOS HECHOS CONSTITUTIVOS EN LOS QUE DESCANSE LA CAUSA POR LOS CUALES PRETENDE LA PROCEDENCIA DE LA NULIDAD DE ESCRITURA como tampoco señala las cualidades específicas o los efectos de la obtención, ni precisa si esa incorporación es plena o limitada, los motivos con los cuales con exactitud funda la acción de nulidad, o en base a qué hechos puede configurarse la nulidad que como acción intenta, pues de los hechos que narra es evidente de la existencia de un derecho y la violación a este, para obtener la procedencia de la acción de nulidad de escritura y su inscripción ante las autoridades

administrativas, del inmueble afecto a la sucesión intestamentaria a Bienes de \*\*\*\*\* , ya que solo narra haber poseído el inmueble a partir del mes de Julio de 2002, en donde puso un negocio de lavado de autos, empero ese sólo hecho por sí solo no lo faculta para estimar que tenga un derecho para reclamar la nulidad de la escritura, pues no encuadra sus hechos en ninguna de las cúsales que generan la acción en comento que son las previstas en el siguiente cuerpo normativo: **ARTÍCULO 1257. ARTÍCULO 1258.** (se transcriben). **En conclusión debe advertir esta Sala que de los hechos narrados por el actor en la demanda principal no se colige que se actualice o se surte ninguna de las causales de Nulidad previstas en los referidos artículos 1257 y 1258 de la Ley Sustantiva Civil, pues ambas porciones normativas son las que constituyen las hipótesis jurídicas mediante las cuales puede dar lugar a nulificar una escritura, las cuales no se actualizan conforme a los hechos planteados en su demanda inicial. SEGUNDO.-** Se demostró en autos con Copia Certificada de la PROPUESTA DE RENTA sobre el terreno ubicado en Calle \*\*\*\*\* , realizada por el C. \*\*\*\*\* al C. \*\*\*\*\* , así como con Copia Certificada del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado en fecha \*\*\*\*\* , entre los CC. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , en calidad de arrendador y arrendatario, respectivamente, sobre el inmueble antes descrito, igualmente con Copia Certificada del PODER PARA PLEITOS Y COBRANZAS de fecha \*\*\*\*\* otorgado por la extinta \*\*\*\*\* en favor del C. \*\*\*\*\* y con el AVISO NOTARIAL SOBRE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DESOCUPACIÓN Y PAGO DE RENTAS respecto del contrato de arrendamiento de fecha \*\*\*\*\* , y al igual con los atestos vertidos por las CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , a quienes

*atinadamente la Juzgadora les otorgó valor pleno, pues sus declaraciones son coincidentes sin dudas ni reticencias al referir la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendatario que tiene el C. \*\*\*\*\**, por lo que el valor de esta prueba testimonial es al que se refiere el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles, quedando claro que los hechos de los que depusieron les constan y por sí mismos conocieron los mismos, no existiendo causal alguna para restarles valor a sus testimonios; por tanto, con este material probatorio quedó plenamente demostrado que el actor ha poseído el inmueble por virtud del contrato de arrendamiento que celebró sobre dicho inmueble, contrato celebrado en el mes de Junio de 2002, ingresando a poseerlo a partir del mes de Julio del mismo año, venciendo el 15 de Junio de 2005 y prorrogándose por acuerdo de las partes hasta el año 2012, a partir de esa fecha continuó usando el inmueble con la misma calidad, en su carácter de arrendatario, pruebas a las que se les ha otorgado un valor pleno en forma correcta, máxime que por cuanto hace a los documentos antes referidos, ofertados por el suscrito y el tercero llamado a juicio, los mismos no fueron objetados en contenido ni suscripción por la parte actora, luego entonces se debe tener por cierta su contenido y suscripción en términos de lo dispuesto por el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles, al estar adminiculados los mismos con el resto del material probatorio antes apuntado.

**ARTICULO 402.-** (se transcribe). Partiendo de lo anterior se concluye que existe **FALTA DE LEGITIMACIÓN Y DE DERECHO EN EI ACTOR PARA DEDUCIR LA ACCIÓN DE NULIDAD**, **al existir una relación personal derivada del contrato de arrendamiento demostrado en autos, que es el medio que le genera una posesión derivada, por lo que su posesión siempre ha sido precaria sobre el inmueble que nos ocupa, por ende sólo tiene derecho para retenerlo temporalmente y ejercer las acciones personales derivadas exclusivamente del contrato de**

**arrendamiento. y no está legitimado para hacer valer la acción de nulidad, pues ésta, es una acción real que no le corresponde, ya que únicamente le fue otorgado el uso del inmueble por virtud de arrendamiento, lo que no le genera ningún tipo de acción real respecto al mismo,** según lo establece el artículo 1712 del Código Civil que prevé que hay arrendamiento cuando una persona concede el uso y goce temporal de un bien y la otra a pagar su precio, siendo una de las obligaciones del arrendatario a satisfacer la renta y a restituir el bien al terminar el contrato, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1737 del mismo cuerpo legal. En este sentido tiene aplicación la siguiente tesis: **ARRENDATARIO, CARECE DE LEGITIMACIÓN PARA HACER VALER COMO ACCIÓN O COMO EXCEPCIÓN LA NULIDAD DEL TÍTULO DE PROPIEDAD DEL NUEVO ADQUIRENTE DEL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)**, (se transcribe). **TERCERO.-** Tocante a la excepción de falta de legitimación activa o capacidad del actor reconvencionista, el suscrito compareciente, para demandar el cumplimiento de obligaciones contractuales de arrendamiento al C. \*\*\*\*\***, opuesta por la parte actora al dar contestación a la reconvención, la misma es improcedente al tenor de los siguientes tópicos: 1.-** Ha quedado plenamente demostrado en autos con los medios probatorios descritos en el agravio SEGUNDO del presente recurso, y analizados y valorados adecuadamente por la Juzgadora en la sentencia de primer grado, que el actor ha poseído el inmueble por virtud del contrato de arrendamiento que celebro sobre el mismo, contrato celebrado en el mes de Junio de 2002, ingresando a poseerlo a partir del mes de Julio del mismo año, venciendo el 15 de Junio de 2005 y prorrogándose por acuerdo de las partes hasta el año 2012, a partir de esa fecha continuó usando el inmueble con la misma calidad, en su carácter de arrendatario, el cual celebro con el hijo de la extinta \*\*\*\*\***, quien fue tercero llamado a**

juicio y corrobora el referido \*\*\*\*\* con lo que expone en el escrito en el que comparece en autos, y con el poder donde le fue autorizado celebrar contrato de arrendamiento por parte de la extinta \*\*\*\*\*;

partiendo de todo lo anterior, no puede estimarse que la Sucesión Intestamentaria de \*\*\*\*\* representada por el suscrito, personería que demostré plenamente con la Copia Certificada del Juicio Sucesorio Intestamentario numero 781/2016 a bienes de la misma, no pueda por sí o por medio de otro, gozar de todas las facultades del derecho real más amplias que contempla el derecho privado. Concomitantemente a los derechos sustantivos, tiene los derechos adjetivos para ejercitar las acciones reales o personales. **Luego, la sucesión Intestamentaria legalmente representada por el suscrito cuenta con las facultades para reclamar la acción de Terminación de Contrato de arrendamiento sobre el bien raíz que se ha demostrado tiene derechos la referida Sucesión, sin importar que el contrato de arrendamiento haya sido celebrado por otra persona, como arrendador y con un tercero autorizado, lo cual aconteció en autos, respecto del mismo inmueble afecto a la citada sucesión intestamentaria. Siendo por ende evidente la legitimación activa y procesal activa para ejercitar la acción de terminación de contrato de arrendamiento ejercitada por el de la voz con tal calidad. 2.- En segundo lugar a su vez resulta improcedente dicha excepción ya que en autos se demostró la existencia del contrato de arrendamiento suscrita por el C. \*\*\*\*\***, par tanto al haber celebrado el actor del juicio principal el referido contrato, y si en su caso no exigió documentos que demostraran la titularidad del inmueble, ni la comprobación de la personalidad de que quien firmó como arrendador dicho contrato por lo que a su firma no objetó la titularidad del inmueble y la calidad del entonces arrendador, sino solamente entró en posesión y empezó a disfrutar a virtud de

dicho contrato de la posesión derivada que el mismo le generó, esa situación viene a ser *res inter alios acta* y surte efectos legales, porque se entiende que dio por probada la personalidad de la representante de su contraparte, bien porque estuvo seguro de ello, o bien porque lo aceptó así con tal de alcanzar los beneficios que de ese acto obtuvo, como son los de obtener la posesión y disfrute del inmueble arrendado, ya que mi contraparte conocía perfectamente quien era el titular del inmueble, y la calidad del C. \*\*\*\*\* que firmaba el contrato de arrendamiento como hijo y autorizado de la titular, **por ende ahora no puede objetar tales situaciones, y ahora desconocer tales titulares del predio y calidad de quien en su momento firmó el contrato de arrendamiento pues al hacerlo como acontece en el particular, es de aplicar por similitud el apotegma jurídico *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*, es decir, que nadie escucha al que alega su propia torpeza, y el principio de derecho de "Nadie puede beneficiarse de sus propios vicios", puesto que el inconforme se colocó en esas situaciones a su propio riesgo. Lo anterior es así, porque como la buena fe es base inspiradora de nuestro derecho, debe serlo también del comportamiento de las partes en todas sus relaciones jurídicas y en todos los actos del proceso en que intervengan; de suerte que el C. \*\*\*\*\* no puede faltar al principio de buena fe, y ahora pretender desconocer en el juicio de Terminación de Contrato de Arrendamiento, seguido en su contra, titularidad del bien raíz, y la personalidad de quien suscribió el contrato de arrendamiento, pues sería absurdo el criterio de tener por buena la titularidad para arrendar del bien inmueble y la representación de quien suscribió el contrato como arrendadora con el ánimo de obtener la posesión y disfrute del bien objeto del arrendamiento y ya en juicio desconocerla, en este aspecto tiene aplicación la siguiente jurisprudencia: **LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL****

**JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO).** (se transcribe). **ARRENDAMIENTO. PERSONALIDAD DEL REPRESENTANTE DE LA ARRENDADORA. RECONOCIDA TACITAMENTE AL CELEBRARSE EL CONTRATO NO PUEDE DESCONOCERSE EN EL JUICIO BASADO EN EL.** (se transcribe). **3.- En tercer lugar mi contra parte no puede reconocer mi personalidad sólo en cuanto le beneficie, y desconocerla cuando no sea compatible a sus intereses, lo anterior es así bajo la incongruencia de su manifestación, ya que fue el propio actor quien mediante escrito de fecha 17 de Marzo del año en curso, consintió la legitimidad pasiva del suscrito como albacea de la sucesión demandada, al hacer del conocimiento de la Juzgadora de origen que el nombre del albacea de la sucesión de \*\*\*\*\* lo era el de \*\*\*\*\* , es decir el exponente, incluso proporcionando mi domicilio, así como al haber solicitado que dicha sucesión fuera emplazada por mi conducto en mi calidad de albacea, recayendo sobre su petición auto de fecha 22 de Marzo de 2017, en el que se ordena se realice el emplazamiento correspondiente al suscrito, actuaciones que obran en los autos del expediente que nos ocupa, de lo que se obtiene que el propio actor conoció y consintió primero expresa y después tácitamente mi calidad como albacea de la sucesión referida, faltando a la congruencia posteriormente, en virtud de que una vez que realice mi reconvención el mismo pretendiera beneficiarse al ahora pretender desconocer mi carácter de albacea que el propio actor hizo en su escrito de cuenta, para que no me fuera reconocida la personalidad con la que comparecí a demandar la terminación del contrato.” (SIC) - -----**

----- TERCERO.- Enseguida se procede al estudio de los conceptos de agravio propuestos por la parte actora

\*\*\*\*\* en su carácter de apoderado legal de \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* conforme a las consideraciones jurídicas que enseguida se  
 precisan.- -----

----- Los agravios **primero y tercero** se encuentran encaminados  
 a desvirtuar la procedencia de la acción reconvencional de  
 rescisión de contrato de arrendamiento, los cuales no se  
 analizaran, ya que esta Alzada advierte que la vía intentada por  
 \*\*\*\*\* en su carácter de albacea de la  
 sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* , es  
 improcedente.- -----

----- Para justificar lo anterior es necesario tomar en consideración  
 que los llamados presupuestos procesales son figuras jurídicas  
 que deben ser analizadas por los encargados de administrar  
 justicia a fin de dictar una sentencia válida sobre las pretensiones  
 de las partes. Las características especiales de estas figuras  
 hacen que los juzgadores tengan que examinarlas, incluso si no se  
 plantean por las partes, pues son cuestiones que, al ser de orden  
 público impiden que se emita una resolución que tenga efectos,  
 por ser inválida.- -----

----- Generalmente la falta de presupuestos procesales vicia el  
 juicio, pero existen casos en que dicho error es saneable bien sea  
 por ratificación del interesado, por no alegarlo oportunamente, o  
 porque se cumplan al ser exigidos por el juez o reclamados por  
 una de las partes, ejemplos de ellos es la personalidad de quien  
 comparece a juicio a nombre de otro o la no caducidad de la  
 acción. Sin embargo, la falta de algunos presupuestos procesales  
 no puede ser saneada ni ratificada, ya que son presupuestos

absolutos o insubsanables, o de orden público, entre los cuales se encuentra la vía que es la manera de proceder en un juicio, siguiendo determinados trámites, y constituye una condición necesaria para la regularidad del desarrollo del proceso, sin la cual no puede válidamente dictarse sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa.-----

----- Las anteriores consideraciones tienen sustento en la jurisprudencia 1a./J. 25/2005, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página 576, del Tomo XXI, abril de 2005, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta:-----

***“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una***

*excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.” -----*

----- De tal forma que, si se tiene en cuenta que en virtud de la apelación se devuelve al tribunal de Alzada la plenitud de la jurisdicción y al encontrarse frente a la pretensión en la misma posición que el inferior, puede al igual que el juez de primer grado, estimar de oficio circunstancias impeditivas o extintivas que operan por el mismo derecho; entre ellas la vía, porque ésta constituye un presupuesto procesal de orden público, sin el cual no puede válidamente dictarse sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa, en la medida que es un condición necesaria para la regularidad del desarrollo del proceso, así como para que la sentencia pueda producir efectos. -----

----- Ahora, del escrito principal, se advierte que el actor demanda en la vía ordinaria civil la nulidad y/o extinción de efectos legal de la inscripción o matriculación realizada en el \*\*\*\*\* de Tamaulipas a favor de

\*\*\*\*\* realizada en la sección \*\*, número \*\*\*\*, legajo \*\*, del Municipio de \*\*\*\*\*, Tamaulipas, de fecha\*\*\*\*\* , y la nulidad y/o extinción de efectos legales de la inscripción o matriculación realizada en el Departamento de \*\*\*\*\* del Municipio de \*\*\*\*\*, Tamaulipas a favor de \*\*\*\*\* realizada bajo la Clave \*\*\*\*\* en fecha\*\*\*\*\*.-

-----  
 ---- Demanda que fue aceptada, por el juez de primera instancia en la vía correcta, el 14 catorce de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, ordenándose los emplazamientos respectivos.- -----

---- Así como de la demanda reconvencional se advierte que el apoderado de la sucesión intestamentaria demandada reconviene la terminación del contrato de arrendamiento celebrado inicialmente a partir del 15 quince de junio de 2002 dos mil dos y con vencimiento al 15 quince de Junio de 2005 dos mil cinco, y su prórroga pactada como válida hasta el año 2012 dos mil doce, que celebró sobre el bien inmueble que pertenece a la sucesión que representa, localizado en la Calle \*\*\*\*\*  
 \*\*\*, en su calidad de arrendamiento; y la tramitación del contrato de arrendamiento por configurarse una causa de rescisión inherente al incumplimiento del arrendatario en su obligación de satisfacer las rentas en la forma y plazos pactados; la desocupación y entrega física del inmueble materia de arrendamiento en favor de la sucesión que representa, con sus

frutos y accesorios, tanto del demandado como de sus causahabientes; y el pago de las rentas vencidas que lo son a partir del mes de junio del año 2012 dos mil doce, por falta de pago de las mismas hasta la fecha de la presentación de la presente demanda y las que se continúen venciendo hasta la entrega material del inmueble en favor del actor-reconvencional.-

-----

---- Lo así solicitado por el reconvencional, evidencia que la reconvención que promueve lo es la de rescisión del contrato de arrendamiento, misma que encuadra dentro de la hipótesis prevista en la fracción I del artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles, que establece: -----

***“Se ventilarán en juicio sumario:***

***I.- Las demandas que versen sobre contratos de arrendamiento o alquiler, depósito, comodato, aparcería, transportes y hospedajes. El desahucio se tramitará en la forma que se dispone en el Capítulo Sexto de este Título;***

---- Luego entonces, se estima incorrecta la decisión de la juez al abordar el estudio de la reconvención planteada y declarar su procedencia, en virtud de que la rescisión del contrato de arrendamiento, al encontrarse prevista dentro de las acciones que señala el invocado precepto y que deban ventilarse en la vía sumaria, esto es, por tener una tramitación especial, por consecuencia, no debe tramitarse en la vía ordinaria, en términos de lo previsto por el artículo 462 del cuerpo de leyes en consulta.-

----- Ilustra a lo anterior, la siguiente tesis sobresaliente del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro V, Febrero de 2012, Tomo 3, Tesis: II.3o.C.92 C (9a.),

Página: 2385, Época: Décima Época, Registro: 160,269, de rubro y texto: -----

**“RECONVENCIÓN. DEBE TRAMITARSE EN LA MISMA VÍA EN QUE FUE PROPUESTA Y ACEPTADA LA DEMANDA INICIAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).** Si a partir del escrito inicial de demanda se propuso y aceptó la vía civil para resolver la controversia planteada por la accionante, necesariamente la reconvención debe tramitarse en la misma vía, pues el juicio debe ser adecuado para resolverla, lo que no acontece si inicialmente se tramita una controversia en una vía y se busca incorporar nuevas pretensiones en vía de reconvención, ya que ello implica términos y formalidades procesales diversas a las originalmente aceptadas a través del acuerdo de radicación y, además, se contravendría el supuesto normativo que deriva del artículo 2.118 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, el cual señala que toda reconvención se opondrá al contestar la demanda, esto es, que se ventilará en el juicio iniciado a partir del escrito de demanda.” (lo subrayado es nuestro).- -----

----- Por ello, si en el caso el juicio se siguió en la vía ordinaria y se continuó el trámite conforme a los términos previsto en el numeral 462 del Código de Procedimientos Civiles, se están vulnerando a las partes las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en los artículos 14 y 17 Constitucionales, los cuales respectivamente, refieren que nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino

mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento; y que toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las legislaciones, ello es así, en razón de que, al otorgarse trámite a la acción en la vía incorrecta no se está administrando justicia en los plazos y términos establecidos en las leyes, pues en cada procedimiento difieren estos últimos, sin que obste a lo anterior que en el artículo 1o. como en el citado precepto 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en el 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos se reconozca el derecho de acceso a la impartición de justicia, pues ello no es razón suficiente para soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales al alcance de los gobernados, dado que con esta actuación se dejaría de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen la función jurisdiccional. Por lo que debe modificarse la sentencia impugnada para declarar improcedente la vía de la reconvención intentada.- -----

----- En el **segundo agravio**, el apoderado del actor arguye en esencia que la sentencia es incongruente, porque se varió ilegalmente la litis al grado de considerar que su poderdante estaba ejerciendo la acción de prescripción positiva cuando lo que demandó fue la de Nulidad de Actos Jurídicos que específicamente dejó identificado en el escrito de demanda; por lo que considera que los razonamientos contenidos en el

considerando quinto de la resolución que se impugna son incongruentes y por conculcatorios de lo dispuesto por el artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que primeramente la juez estima que acreditó la posesión que de hecho ejerce su representado sobre el bien inmueble que precisa, para después señalar que su posesión es de naturaleza derivada, y luego de manera incongruente, que al no haber probado la existencia de un derecho real y por ende el interés para reclamar la nulidad de las anotaciones inscritas ante el \*\*\*\*\* de Tamaulipas, lo cual aunado a que tampoco justificó la causa generadora de la posesión, y que al ser posesión derivada no es apta para usucapir, es que la acción principal encuentra su improcedencia.-

-----

----- Sobre ese tema, agrega el apelante se advierte que la juez de origen primeramente refiere que la posesión de su representado es derivada, pero luego agrega que no es apta para usucapir y que no se demostró causa generadora, por lo que considera que dichos razonamientos son ilegales e incongruentes porque la juez reconoce que está acreditada la posesión de su representado, es decir la posesión que de hecho ejerce sobre el inmueble en cuestión, pero que no está acreditado su interés jurídico, pues no acreditó una causa generadora para usucapir.- -----

----- Lo que considera incorrecto e incongruente, porque desde el momento mismo en que reconoce que su poderdante es poseedor del bien, con eso se acredita el interés para haber ejercido una acción de nulidad.- -----

----- Además su representado jamás ejerció la acción de prescripción positiva o de usucapión ni tampoco la declaratoria de propiedad, pues tiene conocimiento que éstas acciones requieren para su procedencia la justificación de elementos específicos señalados en la ley sustantiva civil; lo que pone al descubierto que el juzgador de primer grado extrañamente varió la litis al momento de emitir la sentencia sin reparar que la acción que realmente se ejerció y que es de nulidad de actos jurídicos; que no requiere para determinar su procedencia o improcedencia de los mismos elementos que las acciones de usucapión o prescripción positiva o la acción de declaratoria de propiedad que establece la legislación sustantiva civil.- -----

----- En ese sentido -sigue diciendo el apelante-, que la acción de nulidad solo requiere en lo fundamental para decretar su procedencia el acreditamiento del interés del accionante a fin de evitarse un daño o afectación a su esfera jurídica (entre los cuales se comprende los derechos de posesión) por irregularidades u omisiones que evidencian la falta de observancia y cumplimiento legal en cuanto a los elementos de existencia y validez; es decir de los elementos de consentimiento (o voluntad) y objeto, y de los de forma como serían la capacidad legal de las partes realizadoras del acto jurídico, el libre consentimiento de las mismas, la posibilidad y licitud en el objeto, y finalmente la observancia de la forma requerida por la ley sustantiva civil para considerarse legalmente válido el acto de que se trate, de ahí que ante tan relevantes incongruencias del juzgador de primer grado, al variar la litis se conculcan en perjuicio de su representado sus derechos



**(SIC) "A).- Que por sentencia que sea dictada dentro del presente controvertido, se declare judicialmente la nulidad y/o extinción de efectos legales de la Inscripción o Matriculación realizada en el \*\*\*\*\* de Tamaulipas a favor de \*\*\*\*\* realizada en la sección \*\*, número \*\*\*\*, legajo \*\*, del Municipio de \*\*\*\*\* , Tamaulipas, de fecha Dos de septiembre de mil novecientos cuarenta y cuatro. B).- Que por sentencia que sea dictada dentro del presente controvertido, se declare judicialmente la Nulidad y/o extinción de efectos legales de la Inscripción o Matriculación realizada en el Departamento de \*\*\*\*\* del Municipio de \*\*\*\*\* , Tamaulipas a favor de \*\*\*\*\* realizada bajo la Clave \*\*\*\*\* en fecha \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* C).- Que se condene a los señalados como demandados a realizar el pago de los gastos y costas judiciales a mi representado, en caso de que presente oposición a lo demandado en los anteriores incisos de este capítulo...".-**

-----

----- Precisadas las prestaciones reclamadas y los argumentos vertidos por el apoderado del actor, conviene delimitar el problema jurídico planteado, el cual se constituye en una cuestión de derecho, y se reduce medularmente en dilucidar: si la sola posesión material de un inmueble otorga legitimación para demandar en la vía civil la nulidad de la inscripción que ampara la posesión de aquél –del inmueble-.- -----

----- A tal interrogante, este órgano colegiado responde en sentido negativo, toda vez que el actor demandó a la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* , la nulidad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad a favor de \*\*\*\*\* , realizada en la sección \*\*, número \*\*\*\*, legajo \*\*, del Municipio de \*\*\*\*\* , Tamaulipas, de fecha

\*\*\*\*\*; sustentando su derecho para hacerlo, en que a mediados del mes de julio del año 2002 dos mil dos, su representado inició a poseer materialmente el bien inmueble ubicado en la esquina \*\*\*\*\*del \*\*\*\*\* que se forma en la intersección de las Calles \*\*\*\*\* , Tamaulipas, consistente en el predio urbano situado conforme a la nomenclatura oficial municipal en la calle \*\*\*\*\* de esa ciudad, porque dicho inmueble se encontraba en total abandono, careciendo de dueño cierto y conocido, lo que motivó a su representado ejercer actos materiales sobre el mismo con el ánimo de dominio, así como a contratar la instalación de diversos servicios públicos; que cuando quiso manifestar su posesión ante el Departamento de \*\*\*\*\* , le fue informado que dicho predio, ya estaba manifestado por \*\*\*\*\* , agregándole que primero debía anularse la inscripción hecha a favor de la prenombrada, para que regularizara su situación. Por lo que trató de localizar a dicha persona, encontrando al hijo de ésta, quien le manifestó que ya había fallecido y le ofreció regularizar la situación del predio, a cambio de que su poderdante le diera recursos para tramitar el juicio sucesorio, y para que no desconfiara de que lo trataría de desalojar, le firmaría provisionalmente contratos de arrendamiento mientras arreglaba tal situación; por lo que al pasar los años sin hacerlo y haber averiguado que \*\*\*\*\* nunca adquirió legalmente la titularidad de ningún derecho real sobre el predio que posee su poderdante y que tampoco ejerció una posesión

material del mismo, se vio en la necesidad de comparecer mediante el presente juicio, máxime que si se considera que al haber muerto \*\*\*\*\* desde hace más de siete años, el inmueble quedó abandonado, actualizándose los supuestos previstos por el artículo 719 fracción I del Código Civil.-

----- Para demostrar su acción la parte actora ofreció como pruebas las siguientes:-----

----- a).- **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el Poder General para Pleitos y Cobranzas realizado por \*\*\*\*\*  
en favor de los Licenciados \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.-

----- b).- **DOCUMENTAL PÚBLICA**, del plano expedido por el R. \*\*\*\*\*  
Tamaulipas, visible a foja 13 de autos.- ---

----- c).- **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la Constancia de Servicio de Electricidad expedido a nombre de \*\*\*\*\*  
por parte de la Comisión Federal de Electricidad.- -----

----- d).- **DOCUMENTAL PÚBLICA**, relativa a las copias certificadas por el \*\*\*\*\* del Estado, derivadas del acta del  
\*\*\*\*\*.-

----- e).- **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la testimonial levantada ante Notario Público en fecha

1\*\*\*\*\*.-

-----  
---- f).- **DOCUMENTALES PRIVADAS**, relativas a las placas  
fotográficas que obran visibles a foja 20 de autos.- -----

---- g).- **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el certificado de  
acta de defunción a nombre de \*\*\*\*\*  
número \*\*\*\*, del libro \*\*, tomo \*, foja \*\*\*\*\*  
del \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con residencia en \*\*\*\*\*.-

-----  
---- h).- **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el certificado  
del 15 quince de julio de 2016 dos mil dieciséis, emitido por el \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* del Estado.- -----

---- Elementos de pruebas que tienen valor probatorio en términos  
de lo previsto por los artículos 324, 325, 397 y 398 del Código de  
Procedimientos Civiles vigente, los documentos públicos por ser  
expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones,  
y los privados por probar lo que en ellos se contiene; sin embargo  
de ellos no se desprende la legitimación activa con la cual debe  
contar la parte actora para reclamar la acción de la nulidad de  
registro que intenta, por otra parte, tampoco expone en la  
demanda que tal inscripción sea violatoria de algún derecho del  
que sea titular el actor, por lo que se observa que son correctas las  
consideraciones de la juez primigenia para declarar improcedente  
la acción de nulidad de actos jurídicos, tomando en consideración  
que la parte actora no justifica con elemento de prueba alguno su

interés jurídico, tal y como lo ordena el artículo 227 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que a la letra dice:-----

**“ARTÍCULO 227.-** *El ejercicio de las acciones civiles requiere: I. La existencia de un derecho y la violación de él, o bien el desconocimiento de una obligación o la necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho; II. La capacidad para ejercitar la acción por sí o por medio de legítimo representante; y III. El interés en el actor para deducirlo. Falta el requisito de interés siempre que no pueda alcanzarse el objeto de una acción, aún suponiendo favorable la sentencia”*.-----

----- Aunado al hecho de que la parte actora, no acredita que tiene la titularidad de un derecho, que se le ha vulnerado un derecho o se le desconoció una obligación, la necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho, ni el interés para deducir la acción ejercitada; asimismo, la parte actora no está en los casos previstos para la acción oblicua que contiene el artículo 50 del mismo código, que dice:-----

**“ARTÍCULO 50.-** *Habrán 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.*

*Una acción podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos:*

*I.- Cuando compete a su deudor, si el crédito consta en título ejecutivo y excitado para deducirla descuida o rechaza hacerlo. En este caso, el tercero demandado puede paralizar la acción pagando al demandante el monto de su crédito;*

*II.- Cuando alguno tenga acción o excepción que dependa del ejercicio de la acción de otro a quien puede exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego, si excitado para ello, se rehusare; y,*

*III.- En los demás casos en que la ley lo permita expresamente.”-----*

----- Sirviendo de ilustración la siguiente tesis aislada emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito que a la letra dice:

**“NULIDAD DE ESCRITURA. FALTA DE INTERÉS JURÍDICO.** *Si el actor no demuestra la calidad de la posesión que dice tener sobre el inmueble que pretende usucapir, carece de interés jurídico para demandar la nulidad de la escritura presentada por el demandado, pues el hecho de que detente el predio sin justificar el origen de su posesión, no le da derecho a reclamar la nulidad de aquella escritura, puesto que no demuestra la afectación que con la expedición de aquélla, se le ocasione.”* (Registro Ius 220217, Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo IX, Marzo de 1992, página 245). - -----

----- Entonces, los documentos exhibidos por la parte actora como anexos a la demanda, no son suficientes para acreditar que el accionante es titular de un derecho, que se le ha vulnerado un derecho o se le desconoció una obligación, así como que exista la

necesidad de declarar, preservar o constituir un derecho, ni el interés para deducir la acción ejercitada; pues de ellos no se vincula al actor, en el sentido de deducir ese derecho que lo legitime para solicitar válidamente la nulidad de la inscripción que aparece de la posesión por título de convenio sobre regularización de inmueble en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de \*\*\*\*\*, Tamaulipas, y por lo que hace a que el inmueble se encontraba abandonado, aunque es cierto que el abandono es una de las causas de la pérdida de la posesión, conforme lo señala la fracción I del artículo 719 del Código Civil, lo cierto es que ésta debe estar plenamente acreditado, lo cual no acontece, ya que el actor afirma que a mediados del mes de julio del año 2002 dos mil dos, inició a poseer materialmente el bien inmueble, así como acepta que provisionalmente firmó contrato de arrendamiento con \*\*\*\*\*, hijo de la 'de cujus' \*\*\*\*\*, aunque al dar contestación a la reconvenición de rescisión y la contestación del tercero llamado a juicio, desconoce la personalidad y legitimación de éste para celebrar el contrato de arrendamiento, al no tener la propiedad del mismo, ni ser apoderado de la 'de cujus' \*\*\*\*\*, se advierte que su posesión es derivada, pues nunca adujo que no firmó dicho contrato.- -----

----- Sin embargo, aunque se considerara que no entró a poseer el inmueble por virtud del contrato de arrendamiento, sino que lo hizo porque el mismo se encontraba abandonado, se estima que su posesión es de mala fe, y si en su escrito de demanda, no señala las condiciones para que está se actualice, ni ejerce la

prescripción del predio como medio para adquirir los derechos reales del mismo, como así lo afirma en sus agravios, entonces, nos encontramos impedidos para analizar los requisitos que establecen los artículos 729 y 730 del Código Civil; en consecuencia, si su acción de nulidad únicamente se sustenta en que el inmueble que posee se encontraba abandonado, aunque acreditara ese hecho, éste es insuficiente para nulificar la inscripción de derechos posesorios del inmueble a nombre de \*\*\*\*\*\_- \_\_\_\_\_

---- Lo anterior es así, puesto que si bien la nulidad de la inscripción de referencia puede hacerse valer por el afectado, tal intención debe estar relacionada de modo directo con un interés jurídico de quien la pretenda, ante lo cual es concluyente que no cualquier persona puede reclamarla válidamente. Así, para que se esté en aptitud de estudiar tal nulidad, necesario resulta justificar la existencia de un interés tutelado en el orden legal, o sea, debe evidenciarse la existencia de un derecho en relación con los actos, hechos o circunstancias que lo trasgredan; indemostrado ello, como sucede en la especie, deviene indiscutible la falta de legitimación para aducir la nulidad al que se es ajeno, como lo es el actor.- \_\_\_\_\_

---- En conclusión, al no haber demostrado el actor con algún medio de prueba que la inscripción de la cual demanda su nulidad, le afecta su esfera jurídica, es que se afirma que no cuenta con legitimación en la causa.- \_\_\_\_\_

---- En relación con el primer concepto de **agravio en adhesión** expresados por \*\*\*\*\*-, apoderado de la

Sucesión Intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* demandada, y atendiendo a que los argumentos de agravio expuestos por el Licenciado \*\*\*\*\*, apoderado del actor \*\*\*\*\* en su recurso ordinario no superaron las consideraciones jurídicas resueltas por la juez para declarar improcedente la acción de nulidad, da como consecuencia la confirmación del fallo impugnado, por lo que se omite su estudio.- -

----- Respecto a los agravios **segundo tercero y cuarto** que pretenden fortalecer la procedencia de la reconvención de rescisión de contrato de arrendamiento, ante la modificación de improcedencia de dicha acción declarada por ésta alzada, queda sin materia sus argumentos.- -----

----- En ese orden de circunstancias, al resultar inanteditables los agravios en adhesión expresados por la parte demandada, así como primero y segundo, y fundado pero inoperante el tercero de la apelación principal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 926, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles, deberá de oficio modificarse la sentencia impugnada, para que en su punto resolutive cuarto ahora se decida declarar improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento decretada dentro del expediente número 277/2017, relativo al juicio ordinario civil sobre nulidad de actos jurídicos promovido por por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, por conducto de su apoderado legal \*\*\*\*\*, en contra de Sucesión Intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, hoy \*\*\*\*\* del Estado y Departamento de \*\*\*\*\*; dejándose a salvo los derechos de de la sucesión para que los haga valer en la vía y

forma correspondiente. Corriéndose la condena en costas de primera instancia al resolutivo quinto, prevaleciendo el primero, segundo, tercero, de la sentencia impugnada.-

-----

---- CUARTO.- Por lo que hace a las costas procesales con motivo de esta Segunda Instancia, atendiendo al segundo supuesto que establece el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, y además con fundamento en el diverso 131 del mismo ordenamiento legal, no deberá hacerse condena en costas de segunda instancia toda vez que se trata de una acción declarativa, y que no existe temeridad o mala fe.- -----

---- Por lo expuesto y con fundamento además, en los artículos 105, fracción III, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 926, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, se:-----

----- R E S U E L V E -----

---- **PRIMERO.**- Al resultar resultar inanteditables los agravios en adhesión expresados por la parte demandada, así como primero y segundo, y fundado pero inoperante el tercero de los conceptos de agravio expresados por el Licenciado \*\*\*\*\* apoderado del actor \*\*\*\*\* , en contra de la sentencia del 24 veinticuatro de octubre de 2017 dos mil diecisiete, dictada por el Juez de Primera Instancia de lo Familiar del Séptimo Distrito Judicial del Estado con residencia en Ciudad Mante, dentro del expediente 277/2017, relativo al Juicio Ordinario Civil, promovido por \*\*\*\*\* , por conducto de su apoderado legal

\*\*\*\*\*, en contra de Sucesión Intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , hoy \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* del Estado y Departamento de \*\*\*\*\*; en consecuencia:--

---- **SEGUNDO.**- De oficio se modifica la sentencia a que alude el resolutive que antecede, en lo que hace a su resolutive cuarto para que quede redactado de la siguiente manera: *“CUARTO.- Se declara improcedente la vía reconvenzional sobre rescisión de contrato de arrendamiento promovida por \*\*\*\*\* apoderado de la Sucesión Intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*; dejándose a salvo sus derechos para que los haga valer en la vía y forma correspondiente.”*, *“QUINTO.- Se condena al C. \*\*\*\*\* , al pago de las costas judiciales de primera instancia, las que serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.”*. Prevalciendo los resolutivos primero, segundo y tercero, de la sentencia impugnada.- -----

---- **TERCERO.**- No se hace especial condena en costas procesales de segunda instancia. -----

---- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE;** y con testimonio de la resolución, devuélvase los autos al juez de primer grado para los efectos legales correspondientes y en su oportunidad archívese el Toca como asunto concluido.- -----

---- Así lo resolvieron por unanimidad y firman los Ciudadanos licenciados ADRIÁN ALBERTO SÁNCHEZ SALAZAR, BLANCA AMALIA CANO GARZA y HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado,

siendo Presidente el Primero y Ponente la segunda de los nombrados, quienes firman hoy 1 uno de marzo de 2018 dos mil dieciocho, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.- -----

-----

L'AASS'RLH'acp

Adrián Alberto Sánchez Salazar  
Magistrado

Blanca Amalia Cano Garza  
Magistrada

Hernán de la Garza Tamez  
Magistrado

Lic. Lilita Raquel Peña Cárdenas  
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en lista del día.----- Conste -----

La Licenciada Rosenda Lerma Herrera, Secretario Proyectista, adscrito a la Primera Sala Colegiada Civil, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 70 (SETENTA) dictada el 28 veintiocho de febrero 2018 dos mil dieciocho(número de la resolución) por la Magistrada Blanca Amalia Cano Garza, constante de 45 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 patrimoniales, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

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