

--- **RESOLUCIÓN: (78) SETENTA Y OCHO.**-----

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

--- V I S T O para resolver el presente Toca **93/2018**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra de la sentencia de veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete, dictada por la Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, dentro del expediente **303/2017**, relativo al Juicio de **Desahucio**, promovido por ***** en contra de *******S.A. De C.V. y *******; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,-----

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

--- **PRIMERO.-** La sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutive: “--- **PRIMERO.-** *Ha procedido el Juicio de Desahucio promovido por ***** , por sus propios derechos, en contra de la persona moral *****S.A. DE C.V., así como del C. ***** , como Aval.*--- **SEGUNDO.-** *Se condena a la codemandada *****S.A. DE C.V., por conducto de quien legalmente le represente al pago de la cantidad de \$106,083.27 (CIENTO SEIS MIL OCHENTA Y TRES PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de rentas vencidas y no pagadas, que comprenden el pago hasta el 01 de abril del 2017, así como las rentas de los meses de Mayo, Junio, y Julio del presente año.*--- **TERCERO.-** *Se condena a la persona moral *****S.A. DE C.V., por conducto de quien legalmente le represente a pagar a la actora los gastos y costas que se originaron con motivo de la tramitación del presente juicio, por haberle sido adverso éste fallo, de conformidad con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles*

en vigor Estado, los cuales serán regulables en vía incidental.---

CUARTO.- *Se condena al C. ******, en su carácter de Aval, al pago de las rentas vencidas y al pago de los gastos y costas, en caso de incumplimiento de la codemandada.---*

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.- *Así lo resolvió y firma...".-----*

--- **SEGUNDO.-** *Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, e inconforme la parte demandada interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo mediante proveído de catorce de diciembre 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 69 de dieciocho 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 1115 de veintisiete de febrero del año en curso, habiéndose radicado el presente toca el día veintiocho 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 once de diciembre de dos mil diecisiete. 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 marzo 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.-** Las manifestaciones expuestas a guisa de agravio por el representante de la parte demandada, ahora inconforme, persona moral ***** S.A. DE C.V., así como ***** en su calidad de aval, consisten en lo siguiente:-----

“... Son fuentes de los Agravios los Considerando Cuarto, Quinto y Sexto de la Sentencia impugnada y como consecuencia lógica los Resolutivos Primero, Segundo, Tercero y Cuarto de la resolución combatida, en la que se aplican en forma inexacta en mi contra los artículos 105 fracción III, 109, 112, 115, 543, 546 554 y demás relativos aplicables del Código de Procedimientos Civiles en vigente en el Estado. 1.- Este Agravio lo ocasiona el Juez de Génesis a mis autorizantes en el Considerando Quinto y Sexto de la resolución combatida, al considerar en el mismo: "No pasando inadvertido por parte de este Tribunal, el contenido de la cláusula Décima Octava del contrato de arrendamiento suscrito por las partes del presente juicio, visible a fojas 5 hasta la 8 del expediente principal, en el

cual se establece lo siguiente; "... Si a la conclusión del término del Arrendamiento la arrendataria no desocupa voluntariamente el inmueble arrendado, así como el costo de rescisión del contrato y fuera necesario demandar judicialmente dicha desocupación, por terminación o rescisión la arrendataria conviene y acepta pagar una cantidad mensual equivalente al doble de la renta pactada en este documento durante todo el tiempo que dure el trámite del juicio correspondiente en calidad de pena convencional siendo por su cuenta los gastos y costas del juicio respectivo", por lo que se procede a su cuantificación de los meses de mayo, junio, y julio de 2017 por concepto de arrendamiento, a razón de \$13,418.00 (TRECE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) da como resultado la cantidad de \$40,254.00 (CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) misma que se multiplica por dos, ascendiendo a la suma de \$80,508.00 (OCHENTA MIL QUINIENTOS OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) cantidad esta última que sumada al remanente a pagar por parte de la demandada hasta el mes de abril del 2017 que lo es por la cantidad de \$25,575.27 (VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL) arrojan el total de \$106,083.27 (CIENTO SEIS MIL OCHENTA Y TRES PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL) en consecuencia: Considerando Sexto: párrafos segundo y cuarto que a la letra dicen: se condena a la codemandada ***** S.A. DE C.V., por conducto de quien legalmente le represente al pago de la cantidad de

*\$106,083.27 (CIENTO SEIS MIL OCHENTA Y TRES PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de rentas vencidas y no pagadas que comprenden el pago hasta el 01 de abril del 2017, así como las rentas de los meses de Mayo, Junio y Julio del presente año.-- Por último se condena al C. ***** en su carácter de Aval al pago de las rentas vencidas.- Análisis contrario a derecho y a la realidad procesal, esto es así pues es de explorado derecho y criterio de nuestro Máximo Colegio Judicial, que el juicio de desahucio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación del local arrendado por el incumplimiento del pago de dos o más mensualidades de renta, esto es dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se siguen venciendo hasta lograr el lanzamiento, consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento consistente en la sanción al pago del doble de la renta no puede ser materia del juicio, pues en este existe incompatibilidad legal para exigir otra prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional; y al no evidenciarlo así el Juez de origen les ocasiona el consabido Agravio a mis autorizantes que ahora hago valer mediante la*

*interposición del presente recurso. 2.- El presente Agravio lo ocasiona el Juez primogénito a mis autorizantes en el Considerando Sexto de la resolución combatida, al condenar a mis representados o autorizantes: "***** S.A. DE C.V., por conducto de quien legalmente le represente al pago de la cantidad de \$106,083.27 (CIENTO SEIS MIL OCHENTA Y TRES PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de rentas vencidas y no pagadas que comprenden el pago hasta el 01 de abril del 2017, así como las rentas de los meses de Mayo, Junio y Julio del presente año.--- Por último se condena al C. ***** en su carácter de Aval al pago de las rentas vencidas.-". Razonamiento este contrario a derecho, incongruente y conculcatorio de los preceptos legales contenidos en los artículos 110, 115, 543 y relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en atención a que en el Juicio de Desahucio por naturaleza no constituye un juicio de pago de pesos, sino de desocupación, y la sentencia que se pronuncie en él no debe condenar al arrendatario al pago de pesos, sino a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, hecho este que los ahora apelantes realizaron el día uno de agosto del corriente año, hacienda entrega al Juez-Aquo de manera voluntaria el inmueble dado en arrendamiento, así como un llavero que contenía las llaves de acceso a dicha finca, fecha esta en la cual se dio por terminada para el juzgador de primera instancia la diligencia de lanzamiento, por la desocupación y entrega del inmueble en el plaza otorgado, fecha en la cual el juez inferior debería haber dado por terminada la diligencia de*

lanzamiento por la desocupación voluntaria de la demandada y ahora apelante dejando a salvo los derechos al actor en cuanto al pago de rentas para que los ejercitara en otro juicio, y no haber condenado a mis representados al pago de pesos por concepto de rentas vencidas, por no ser dicha condena legal y congruente con la naturaleza jurídica del Desahucio, y al no evidenciarlo así el justiciante de primera instancia me ocasiona el consabido Agravio que ahora hago valer. 3.- Este Agravio se lo ocasiona el Juez del sumario a mis representados en la sentencia combatida, en atención que al emitir la misma conculca en perjuicio de mis anuentes las reglas esenciales del procedimiento y en particular el último párrafo del artículo 68 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que a la letra estatuye "Cuando variare el personal de un Tribunal, no se proveerá acuerdo haciendo saber el cambio, sino que, al final de la primera resolución que se dicte después de ocurrido el cambio, se pondrán completos en renglón aparte, los nombres y apellidos de los nuevos funcionarios. Solo que el cambio ocurriere cuando el negocio este pendiente únicamente de la sentencia, se mandará hacerlo saber a las partes". Y es el caso que el justiciante de origen en su auto de fecha quince de noviembre de dos mil diecisiete, mediante el cual acuerda: "se cita a las partes para oír sentencia, debiendo notificarse de forma inmediata a las partes el cambio de titular acontecido en este H. Juzgado, expresando el fundamento del auto y al final del mismo expresa: Así lo acordó y firma la C. Secretaria de acuerdos del Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil, del

*Quinto Distrito Judicial en el Estado, encargada del Despacho por Ministerio de Ley, actuando con testigos de asistencia"; más no refiere nombre y apellido del nuevo funcionario, pero queda claro la suspensión del impulso procesal hasta que se dicte sentencia, sin hacer notificación personal alguna a las partes de tal circunstancia, posteriormente y en fecha veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete la Ciudadana LICENCIADA ***** Jueza Tercera de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, emite sentencia en el presente sumario, sin que previo a la emisión de la resolución se les hubiera hecho del conocimiento de las partes en forma personal el cambio ocurrido, conculcando dicha funcionaria flagrantemente el dispositivo legal que invoco en este apartado, violación que hago valer mediante la interposición del presente recurso, por la lesión que le ocasiona a mis autorizantes dicha transgresión procedimental. 4.- La presente Lesión la ocasiona el C. Juez inferior a mis anuentes, en el Considerando Sexto de la Sentencia recurrida, al condenar a los demandados al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, condena ésta totalmente injusta y conculcatoria de los artículos 45 y 131 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en atención a que mis autorizantes y ahora inconformes durante la tramitación del juicio del cual deviene el presente recurso, jamás se condujeron con temeridad o mala fe como obra en autos, únicamente hicieron valer el derecho de defensa que les asiste y*

otorga la ley a todo ciudadano, e inclusive desocuparon y entregaron el inmueble dentro del plazo concedido antes de que se dictara la sentencia combatida, al no razonarlo así el Juez de origen nos ocasiona el consabido Agravio que ahora se hace valer.”

--- **TERCERO.-** Los agravios expuestos por el representante de los demandados, ahora inconformes, persona moral ***** , S.A. DE C.V., y ***** en su calidad de aval, resultan: el primero y segundo esencialmente fundados; el tercero fundado pero inoperante; y el cuarto de estudio innecesario, en virtud de los razonamientos que enseguida se enuncian.-----

--- Lo anterior se fundamenta en la última parte del artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que faculta al Tribunal para fijar el razonamiento o proceso lógico que será la base de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a las manifestaciones de las partes.-----

--- Medularmente el apoderado de los recurrentes se duele de lo siguiente: -----

--- 1).- Aduce, que le causa perjuicio a sus representados la sentencia recurrida, debido a que en la misma se aplican inexactamente los numerales 105 fracción III, 109, 112, 115, 543, 546, 554 y demás correlativos del Código Procesal Civil pues señala, que la *A quo* determinó lo siguiente: “... *No pasando inadvertido por parte de este Tribunal, el contenido de la cláusula Décima Octava del contrato de arrendamiento suscrito por las partes del presente juicio, visible a fojas 5 hasta la 8 del expediente principal, en la cual se establece lo siguiente: “...Si a la conclusión del término del Arrendamiento la Arrendataria no desocupa voluntariamente el inmueble arrendado, así como el costo de rescisión del contrato y*

*fuera necesario demandar judicialmente dicha desocupación, por terminación o rescisión, la arrendataria conviene y acepta pagar una cantidad mensual equivalente al doble de la renta pactada en este documento durante todo el tiempo que dure el trámite del juicio correspondiente en calidad de plano convencional, siendo por su cuenta los gastos y costas del juicio respectivo...”; por lo que se procede a su cuantificación de los meses de mayo, junio y julio del 2017, por concepto de arrendamiento, a razón de \$13,418.00 (TRECE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), da como resultado la cantidad de \$40,254.00 (CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), misma que se multiplica por dos, ascendiendo a la suma de \$80,508.00 (OCHENTA MIL QUINIENTOS OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cantidad ésta última, que sumada, al remanente a pagar por parte de la demandada, hasta el mes de abril del 2017, que lo es por la cantidad de \$25,575.27 (VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL), arrojan el total de \$106,083.27 (CIENTO SEIS MIL OCHENTA Y TRES PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL), en consecuencia:- ... Se condena a la codemandada ***** S.A. DE C.V., por conducto de quien legalmente le represente al pago de la cantidad de \$106,083.27 (CIENTO SEIS MIL OCHENTA Y TRES PESOS 27/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de rentas vencidas y no pagadas, que comprenden el pago hasta el 01 de abril del 2017, así como las rentas de los meses de Mayo, Junio, y Julio del presente año. -... Por último, se condena al C. *****, en su carácter de Aval, al pago de las rentas vencidas y al pago de los gastos y costas, en caso de incumplimiento de la codemandada.-”; lo que estima es contrario a derecho y a la realidad procesal, toda vez*

que es de explorado derecho que el juicio de desahucio constituye un procedimiento sumarísimo que se limita de manera expresa a la desocupación y entrega del local arrendado, debido al incumplimiento en el pago de las rentas, a decir, no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso de dicho contrato, ni de las penas convencionales que se hubieran pactado en el mismo, en tanto que su objetivo es lograr la desocupación del inmueble dado en arrendamiento, a lo que se puede añadir el cobro de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del mismo, por tanto estima, que la pena convencional que derive del contrato deberá forzosamente que ser materia de juicio diverso, ya que existe incompatibilidad legal para exigir prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, y al no advertirlo la juzgadora, estima que tal actuar le irroga agravio a sus representados.-----

--- 2).- Manifiesta, que el considerando sexto de la sentencia recurrida agravia a quienes representa, debido a que es incongruente y contrario a las disposiciones previstas en los numerales 110, 115, 543 y demás relativos del Código Adjetivo Civil pues estima, que el procedimiento que nos ocupa, no constituye uno donde se dirime el pago de pesos, sino de desocupación, y la sentencia que se pronuncie en éste, no debe condenar al arrendatario al pago de pesos, sino a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, lo que refiere así hicieron sus representados en data uno de agosto de dos mil diecisiete, en la diligencia de lanzamiento. En ese sentido sostiene, que la Juez de primer grado debió dejar a salvo los derechos de la accionante para efecto de cobrar las rentas en un juicio diverso, y no haber condenado a sus representados al pago por ese concepto, debido a que no es legal dicha condena, y mucho

menos congruente con la naturaleza jurídica del juicio de desahucio.-----

--- Se le dice al apoderado de los recurrentes que los agravios que preceden resultan infundados. En primer término es menester poner de relieve, que de conformidad a lo previsto por el artículo 543 del Código Procesal Civil, que a la letra dice: *“El juicio de desahucio procede cuando se exige la desocupación de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta; en lo conducente se aplicarán las reglas del juicio sumario. Con la demanda se acompañará el contrato escrito de arrendamiento, cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil, y los recibos de renta insolutos. En caso de no ser necesario contrato escrito se justificara la existencia del mismo por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante, que se recibirá como medio preparatorio del juicio. Simultáneamente con el desahucio podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y de las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento.”*, el juicio especial de desahucio tiene lugar cuando el accionante pretenda la desocupación de una finca o local dado en arrendamiento, ante el incumplimiento por parte del demandado del pago de dos o más mensualidades de renta, y para su procedencia se requiere que el promovente justifique: a).- La existencia de la relación contractual entre las partes, es decir, el contrato de arrendamiento, y b).- La falta de dicho pago; pudiéndose solicitar además de la entrega y desocupación del bien otorgado en arrendamiento, el pago de las rentas vencidas y la que se sigan venciendo hasta que se lleva a cabo el lanzamiento del inquilino; de ahí que no asista razón al apelante al pretender se le absuelva del pago de las rentas hasta la desocupación del bien inmueble, ya que

la condena a su pago sí corresponde juzgarla en este tipo de juicios.-----

--- En ese sentido tenemos, que la naturaleza jurídica del juicio especial de desahucio, es la de proteger la propiedad arrendada, constituyéndose en un juicio de desocupación, para que el arrendador recupere dicha propiedad y pueda disponer libremente de ella, es decir, se constriñe a solicitar la desocupación de la finca dada en arrendamiento por falta de pago de dos o más mensualidades vencidas, así como aquellas que se sigan venciendo hasta el lanzamiento del inquilino y el pago de gastos y costas procesales, como lo establecen los numerales 543 previamente transcrito, 544, 550 y 548 del Código Procesal Civil, que a la letra dicen, respectivamente:-----

“543.- ...

544.- Pueden promover el desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueño, de usufructuarios o de cualquiera otro que les dé derecho a disfrutarla y sus causahabientes, así como el apoderado de los que se dejan mencionados.

550.- No verificándose la desocupación en los términos señalados en el artículo 546, el juez, dentro de los siguientes cinco días dictará sentencia. Si de las constancias de autos apareciere que dentro de aquellos el inquilino no demostró estar o haberse puesto al corriente, se le condenará a la desocupación y pago de lo debido; contra esta resolución procede el recurso de apelación en el efecto devolutivo. En su caso, el lanzamiento se llevará adelante y se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquiera persona de la familia, doméstico, portero, agente de la policía o vecino, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa si fuere

necesario. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del demandado que los recoja u otra autorizada para ello, se entregarán por inventario al depositario que nombre el juez por cuenta del inquilino, dejándose constancia de esta diligencia en las actuaciones.

El lanzamiento se ejecutará, no sólo contra el arrendatario o sus causahabientes, sino contra sus administradores, encargados, porteros o guardas, puestos en la finca, así como contra cualquier otra persona que la disfrute o tenga en uso precario por transmisión que le haya hecho el arrendatario.”

--- Empero, en el procedimiento especial de desahucio no puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato basal, como se advierte del numeral 556 de la Legislación en comento, que señala: *“En la situación del artículo que precede, se observarán, en cuanto fueren conducentes las disposiciones del presente Capítulo. Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.”*; por tanto, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como a guisa de ejemplo serían: cuotas de energía eléctrica, agua potable, o bien, alguna pena convencional pactada en el mismo, en el entendido que esta última, consiste en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, es decir, una prestación accesorio que no puede ser materia del juicio especial de desahucio, como bien lo expone el apoderado de los recurrentes cuando señala: *“...el juicio de desahucio... no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo,*

de las penas convencionales pactadas en el mismo pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, ... consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento consistente en la sanción al pago del doble de la renta no puede ser materia del juicio, pues existe incompatibilidad legal para exigir otra prestaciones accesorias o adicionales del contrato de arrendamiento...".-----

--- Así, cuando se pretenda el pago de una pena convencional, éste deberá ser tramitado en el juicio correspondiente y no en el que nos ocupa, ya que en términos del precitado 556, ni el procedimiento de desahucio, ni su resultado, perjudicarán las acciones que los contratantes puedan intentar, derivadas del incumplimiento del contrato de arrendamiento, las cuales se decidirán, en su caso, en el procedimiento correspondiente, como a guisa de ejemplo sería: la acción de cumplimiento, o bien, incumplimiento de contrato.-----

--- Cobra aplicación el criterio de rubro con número de registro 162799, emitido por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Novena Época, Tesis: XIX.1º.A.C.58 C, febrero de 2011, página 2342 que dispone:-----

“JUICIO DE DESAHUCIO. EN ESTA VÍA NO PUEDEN DEMANDARSE OTRAS PRESTACIONES ACCESORIAS O ADICIONALES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO PAGO DE INTERESES MORATORIOS CONVENCIONALES, CUOTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, DRENAJE, LIMPIA, TELÉFONO O EL MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO

(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE TAMAULIPAS).

Acorde con el artículo 250 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, la parte actora debe acumular en una sola demanda todas aquellas acciones que tenga contra una misma persona y que deriven de una misma causa; sin embargo, tratándose del juicio de desahucio, las acciones que las partes pueden intentar conforme a lo previsto por los artículos 543, 544, 547, 548 y 556 del mismo ordenamiento, se limitan a la desocupación de la finca o local arrendado por falta de pago de dos o más mensualidades de renta vencidas, al que se puede añadir su cobro, así como las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, además el pago de gastos y costas, pero en modo alguno en el procedimiento especial de desahucio puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento, por no estar estipulada tal hipótesis en la ley, máxime que el referido artículo 556, en su segundo párrafo, dispone: "Ni el juicio de desahucio, ni su resultado, perjudican las acciones que las partes pueden intentar, derivadas del incumplimiento del contrato respectivo, las cuales se decidirán, en su caso, en el juicio correspondiente.". Lo que se robustece con el diverso 470, fracción I, de la propia legislación local adjetiva, en el sentido de que los conflictos que surjan sobre los contratos de arrendamiento, deben ventilarse en la vía sumaria; y que el desahucio se tramitará en la forma que dispone el capítulo respectivo. De donde se sigue que la propia legislación aplicable, hace una distinción entre las prestaciones que pueden

reclamarse en una y otra vías, lo que permite concluir que en la de desahucio, existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento como lo son el pago de intereses moratorios convencionales, cuotas de energía eléctrica, agua potable, drenaje, limpia, teléfono o el mantenimiento del bien arrendado.”

--- Así como el diverso criterio con el registro digital 2002329, que interpreta los artículos 2.309 y 2.3010 del Código Procesal Civil del Estado de México, cuyo correlativo es el diverso 543 de nuestra legislación Adjetiva Civil, el cual fue sostenido por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con residencia en Guadalajara, Jalisco, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XV, Décima Época, Tesis: III.4º. (III Región) 3 C (10ª.), diciembre de 2012, Tomo 2, página 1431 que prevé:-----

“CLÁUSULA PENAL DERIVADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL SUPUESTO DE QUE NO SE ENTREGUE EL INMUEBLE A SU TÉRMINO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). De acuerdo con los artículos 2.309 y 2.310 del código adjetivo civil del Estado de México, el juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades, donde podrán impugnarse, además, el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. De esa manera, el referido juicio se constituye como un procedimiento sumarísimo, que se limita de manera expresa a la desocupación de la finca o local arrendado por el incumplimiento referido,

esto es, dicho juicio no tiene la finalidad de analizar o procurar el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y, sobre todo, de las penas convencionales pactadas en el mismo, pues tal posibilidad no se contempla por la ley de la materia, sino que su objetivo principal es lograr la desocupación del inmueble, al que se puede añadir el cobro de rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta lograr el lanzamiento, inclusive el pago de gastos y costas judiciales. Consecuentemente, la pena convencional que deriva del contrato de arrendamiento, consistente en una sanción para el supuesto de que no se entregue el bien arrendado al término del contrato, no constituye pago de rentas vencidas o que se sigan venciendo, a que se refiere el numeral invocado en último término; de ahí que no pueda ser materia del juicio especial de desahucio, pues en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento, como es el pago de la aludida pena convencional.”

--- Dicho lo anterior, y contrario a lo expuesto por la Juez de primer grado, en la especie no es procedente el análisis y condena de la pena convencional pactada en el contrato basal, pues como se ha señalado, la misma es una prestación accesoria que no puede ser materia del juicio especial de desahucio, ya que en éste existe incompatibilidad legal para exigir otras prestaciones accesorias o adicionales derivadas del contrato de arrendamiento; consecuentemente, al resultar esencialmente fundados los agravios analizados, se deberá modificar la sentencia recurrida para dejar sin efecto la citada condena.-----

--- 3).- Considera, que el fallo apelado trasgrede en contra de la parte reo lo dispuesto en el numeral 68 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra dice: *“Además del emplazamiento se harán personalmente las siguientes notificaciones: I.- Del auto que ordene la absolució de posiciones o reconocimiento de documentos; II.- Derogada. (Decreto No. LXI-132, P.O. No. 133, del 8 de noviembre de 2011). III.- Las sentencias; y, IV.- Cuando se trate de casos urgentes o el juez o la ley así lo ordenen. Cuando variare el personal de un tribunal, no se proveerá acuerdo haciendo saber el cambio, sino que, al final de la primera resolució que se dicte después de ocurrido el cambio, se pondrán completos en renglón aparte, los nombres y apellidos de los nuevos funcionarios. Sólo que el cambio ocurriere cuando el negocio esté pendiente únicamente de la sentencia, se mandará hacerlo saber a las partes. Las notificaciones de que habla este artículo se harán precisamente en el domicilio de las personas a quienes correspondan, o en la casa designada para oírlas. Si el notificador no encontrare al interesado, le dejará cédula, en la que hará constar la fecha y hora en que la entrega, el nombre y apellido del promovente, el tribunal que manda practicar la diligencia; la determinación íntegramente transcrita que se manda notificar, y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega, que será de las mencionadas en la fracción IV del artículo 67, recogéndole la firma en la razón que se asentará del acto, a menos que se rehusare a firmar o no supiere hacerlo; en estos casos se harán constar dichas circunstancias. De las sentencias únicamente se transcribirán los puntos resolutivos, sin embargo, el juez estará obligado a transcribir íntegramente la sentencia cuando su notificació se realice a través de medios electrónicos.”*, pues refiere, que en la especie la Juez de primer grado, mediante auto del quince de noviembre de dos mil diecisiete, acordó que: *“... se cita a*

las partes para oír sentencia, debiendo notificarse de forma inmediata a las partes el cambio de titular acontecido en este H. Juzgado...”, señalando además del fundamento legal lo siguiente: “... *Así lo acordó y firma la C. Secretaria de Acuerdos del Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, encargada del Despacho por Ministerio de Ley, actuando con Testigos de Asistencia, atento a lo dispuesto por los artículos 77 Fracción XVII y 103 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas quienes autorizan y dan fe.-*”, empero manifiesta el apoderado de los apelantes, que en dicho proveído no se dijo el nombre del nuevo funcionario, sin haber notificado a las partes de tal circunstancia, y con posterioridad, o sea, el veintitrés de noviembre de la misma anualidad, la Juez Tercera de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial con residencia en Reynosa Tamaulipas, emitió la sentencia con la que ahora se inconforma, sin que previo a ello, tal circunstancia del cambio del titular del juzgado se hubiera notificado a las partes de forma personal, lo que expone infringe el dispositivo legal invocado en perjuicio de sus representados.-----

--- Agravio que resulta fundado pero inoperante. La primera calificación se otorga debido a que como bien lo dice el representante de la parte disidente, basta imponerse del proveído del quince de noviembre de dos mil diecisiete para advertir, que la Secretaria de Acuerdos del Juzgado, encargada de despacho por Ministerio de Ley, actuando con testigos de asistencia, además de citar a los litigantes para oír sentencia señaló lo siguiente: “... *debiendo notificarse de forma inmediata a las partes el cambio de Titular acontecido en este H. Juzgado.*”, es decir, ordenó que se informara a los contendientes del cambio de titular del juzgado, empero no señaló el nombre y apellido de éste último; sin embargo, una vez analizadas las constancias procesales, específicamente

aquella del trece de agosto de dos mil diecisiete se colige, que en la parte inferior consta la siguiente leyenda: “*SE HACE DEL CONOCIMIENTO DE LAS PARTES QUE LA NUEVA TITULAR DE ESTE JUZGADO LO ES LA C. LIC. *****.-*”, esto es, en tal fecha se notificó a las partes, mediante la publicación de ley (por lista), que la persona que ocuparía ahora la titularidad del juzgado lo era la licenciada ahí mencionada, cumpliéndose así con lo ordenado por la fracción IV del artículo 68 del Código Adjetivo Civil, sin que al efecto procediera la notificación personal a los litigantes del cambio de titular del juzgado, en el entendido que el juicio aún no se encontraba pendiente únicamente de dictar sentencia. En esa virtud se estima, que aun y cuando el apoderado de los recurrentes le asiste la razón al señalar que en el proveído que expone no se adujo el nombre y apellido de la nueva titular, tal cuestión no es susceptible de producir ningún efecto favorable a los intereses de su representada, ya que esto no es suficiente para revocar el sentido de la resolución que rige, lo que se busca con la interposición del recurso de apelación, pues como se ha visto, en data anterior a dicho proveído, a decir, el trece de agosto de dos mil diecisiete se colige, que se notificó a las partes, mediante la publicación de ley (por lista), el cambio de titular del juzgado; ante ello, es menester determinar fundado pero inoperante el presente agravio.-----

--- Ilustra a la calificación de inoperancia la tesis de rubro con número de registro 224336, sostenida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, localizada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo VI Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1990, página 51, que a la letra dice:-----

“AGRAVIOS FUNDADOS PERO INOPERANTES EN LA APELACIÓN. No es verdad que los agravios de

apelación únicamente puedan ser fundados o sólo inoperantes, pero no atribuírseles ambos calificativos; porque, en efecto, no habiendo reenvío en la apelación, si las inconformidades que se plantean son procedentes así debe declararse, toda vez que el Tribunal de Alzada debe subsanar, a la luz de los agravios respectivos, las omisiones e irregularidades cometidas por el juez natural, no puede ordenarle las corrija sino hacerlo por sí mismo, lo que es consecuencia de haber reasumido la jurisdicción con motivo de la apelación. Pero si a pesar de lo fundado en los argumentos planteados éstos fueran ineficaces para modificar o revocar el fallo recurrido, es incuestionable que los propios agravios merecen también el atributo de inoperantes, habida cuenta que el estudio que de ellos se hiciera ningún efecto favorable produciría al apelante, quien obviamente persigue que se cambie el sentido de la sentencia del primer grado adversa a sus pretensiones. Lo importante en todo evento estriba en que exista el dato sustancial de que se analicen en su totalidad las inconformidades del apelante, como en el caso así lo hizo la autoridad señalada como responsable ordenadora, quien, además, explicó detalladamente, según se vio, las razones y fundamentos que tuvo para otorgarles el atributo en comento.”

--- Bajo las consideraciones que preceden, y toda vez que los agravios expuestos por el representante legal de la parte demandada y apelante, persona moral ***** S.A. DE C.V., y ***** en su calidad de aval, resultaron: el primero y segundo esencialmente fundados; el tercero infundado y el cuarto de estudio innecesario, en términos de la disposición prevista en el

artículo 926, párrafo primero del Código de Procedimientos Civiles; lo procedente será modificar el fallo apelado, dictado el veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete, por la Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial con residencia en Reynosa, Tamaulipas, para inaplicar la condena relativa a la pena convencional pactada en el contrato basal, y ante los efectos modificatorios del presente fallo, compensar los gastos y las costas procesales, en virtud de haberse ejercitado una acción de condena que resultó parcialmente procedente, atento a lo dispuesto en el numeral 130 del Código Adjetivo Civil.-----

--- No se hace especial condena a los recurrentes, persona moral ***** S.A. DE C.V., y ***** , sobre el pago de las costas procesales en cuanto a esta segunda instancia, dado los efectos modificatorios del fallo dictado en ella, impide que se den los supuestos contenidos en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles de la entidad.-----

--- Además, resultó innecesario pronunciarse respecto al agravio identificado como cuarto, dado lo esencialmente fundado de los dos primeros, lo que trajo como consecuencia la modificación del fallo apelado.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 926, 927, 928, 931, 936, 937, 939, 946, 949 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.**- Han resultado esencialmente fundados el primero y segundo; infundado el tercero y de estudio innecesario el cuarto de los agravios vertidos por el representante legal de la parte demandada y apelante, persona moral ***** S.A. DE C.V., y ***** en su calidad de aval, en contra de la sentencia de data veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete, dictada dentro del expediente número 303/2017, relativo al juicio de desahucio,

promovido por ***** , en contra de los primeros, ante la Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial con residencia en Reynosa, Tamaulipas; por lo que consecuentemente:-----

--- **SEGUNDO.**- Se modifica la sentencia de primera instancia que fue impugnada por medio del recurso que ahora se resuelve, para quedar en los términos siguientes: "... **PRIMERO.**- La parte actora ***** , acreditó parcialmente los hechos constitutivos de su acción, y los demandados ***** **S.A. DE C.V.**, y ***** justificaron parcialmente sus excepciones; en consecuencia;--- **SEGUNDO.**- **HA RESULTADO PARCIALMENTE PROCEDENTE** el presente juicio de desahucio promovido por ***** , en contra de ***** **S.A. DE C.V.**, y ***** , y ante ello:--- **TERCERO:** Se condena a la persona moral ***** **S.A. DE C.V.**, por conducto de quien legalmente la represente, al pago de la cantidad de \$25,575.27 (veinticinco mil quinientos setenta y cinco pesos 27/100 moneda nacional) que corresponde al remanente a pagar por concepto de rentas vencidas y no pagadas hasta el mes de abril de dos mil diecisiete.--- **CUARTO.**- Se condena a ***** , en su carácter de aval, al pago de las rentas vencidas y no pagadas en caso de incumplimiento de la codemandada ***** **S.A. DE C.V.**--- **QUINTO.**- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora ***** , para que, si conviene a sus intereses, los intente en la vía y forma que corresponda.- **SEXTO.**- No se hace especial condena sobre el pago de gastos y costas procesales debiendo cada parte sufragar las que hubiera erogada con motivo de la tramitación del presente juicio, ello, de conformidad a lo establecido en el segundo párrafo del numeral 130 del Código Adjetivo Civil.- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- ".-----

--- **TERCERO.**- No se hace especial condena a los apelantes sobre el pago de las costas procesales en cuanto a esta segunda instancia.-----

--- **CUARTO.**- Se consideró innecesario pronunciarse respecto al cuarto agravio expresado por el representante de la parte demandada y apelante.-----

--- **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'LSGM/mmct.

La Licenciada LUCERO SARAY GALVAN MARTINEZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 78 (setenta y ocho) dictada el VIERNES, 16 DE MARZO DE 2018 por el MAGISTRADO, constante de 25 (veinticinco) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

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