**--- RESOLUCIÓN: 167 (CIENTO SESENTA Y SIETE).----------**

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a uno de junio de dos mil dieciocho.----------

--- V I S T O para resolver el presente Toca 166/2018, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia del siete de febrero de dos mil dieciocho, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial en el Estado con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en el expediente 750/2017 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Restitución de Bien Inmueble Arrendado y Pago de Rentas no Cubiertas, promovido por**********, en su carácter de usufructuaria de **********, en contra de **********, en su carácter de representante legal de **********; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, cuanto más consta en autos y debió verse; y:----------

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

--- PRIMERO: La sentencia recurrida concluyó bajo los siguientes puntos resolutivos:----------

> *"--- Primero. Se declara fundada la excepción de falta de legitimación pasiva del demandado **********, opuesta dentro del expediente 750/2017 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por********** en su carácter de usufructuaria de **********, en contra de **********, como representante de **********
>
> *--- Segundo. Ante lo fundado de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por **********,*

*resultó innecesario el estudio de la acción y de la diversa excepción opuesta por el demandado.*

*--- Tercero. Se condena a********** al pago de gastos y costas judiciales en favor del demandado **********; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en el entendido de que tal condena será cuantificable en ejecución de sentencia y en vía incidental.*

*--- Notifíquese personalmente...".*

*(SIC)*

--- SEGUNDO: Notificada a las partes la sentencia cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos, inconforme la actora interpuso recurso de apelación en su contra, el que le fue admitido en efecto devolutivo mediante proveído del diecinueve de febrero de dos mil dieciocho; se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del diecisiete de abril del actual, se turnaron a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante auto de dieciocho de abril siguiente, en el cual, entre otras cosas, se tuvo a la recurrente expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la sentencia impugnada.----------

--- Con motivo de la desintegración de la mayoría de la Sala, en virtud de la designación del Magistrado Horacio Ortíz Renán, como Presidente del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y del Consejo de la Judicatura, se comunicó lo conducente a la

Presidencia, designándose al Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar, para la integración de la Sala.----------

--- Continuado que fue el procedimiento por sus demás trámites legales quedaron los autos en estado de fallarse, y:----------

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

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

--- SEGUNDO: La actora apelante********** a través de su apoderado legal **********, manifestó sus motivos de inconformidad mediante escrito de dieciséis de febrero de dos mil dieciocho, el que obra agregado a fojas de la cinco a la catorce del presente Toca y que hace consistir en lo siguiente:------

> *"AGRAVIOS*
>
> *PRIMERO.- Me causa agravio la sentencia recurrida ya que esta viola en mi perjuicio lo que disponen los artículos 1, 112 fracción IV, 113, 115, 131, 273, 277, 306, 392, 393 último párrafo, 397 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por las siguientes consideraciones.*
>
> *El artículo 112 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado dispone que las sentencias deberán contener: (Lo transcribe), por otro lado el diverso 113 del propio ordenamiento legal previene, (Lo transcribe);*

*por último el artículo 115 del Código en comento establece que (Lo transcribe).*

*Ahora bien, el Juez de Primer Grado infringe los dispositivos legales señalados, pues es evidente, que en la sentencia recurrida no se ajustó a lo que previenen dichos presupuestos, toda vez que no hace un verdadero análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones alegadas en el presente JUICIO SUMARIO CIVIL A FIN DE RECUPERAR LA POSESIÓN DEL BIEN QUE ARRENDE Y RECUPERAR EL DINERO DE LAS RENTAS NO CUBIERTAS con vista a todas y cada una de las pruebas que se ofrecieron y se desahogaron al sumario de mérito.*

*En efecto el Juzgador de la Primera Instancia es omiso señalar en su sentencia que me previno mediante auto de fecha 16 de agosto del 2017 en virtud de que el juicio que promovía "JUICIO SUMARIO SOBRE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO" no era procedente señalándome (Lo transcribe). Por lo que dicha sentencia dictada en base a un juicio que no existe.*

*SEGUNDO.- Me causa agravio el hecho de que el Juzgador pase por alto y no tome en cuenta lo establecido por los artículos 273 y 274 que a la letra señalan: "ARTÍCULO 273.".- (Lo transcribe) y "ARTÍCULO 274.".- (Lo transcribe).*

*Es verdaderamente lamentable que el Resolutor de la primera instancia no analice a fondo y omita tomar en cuenta que en el contrato solo aparece como APODERADO LEGAL de la persona moral ********** y que con solo la manifestación del demandado de que él no es el representante legal de la empresa basta y sobra para que este y su representada sigan en posesión del inmueble de mi propiedad.*

*Digo es bastante claro que al negar una afirmación y presentar este la excepción le toca a este la carga de probar su excepción tal como está establecido en los artículos 273 y 274 antes descritos del Código de Procedimientos Civiles Vigente.*

*El demandado se está prevaleciendo de su propio dolo al afirmar que no es el representante legal de la persona moral no obstante que en el contrato de arrendamiento lo suscribió como tal y; al afirmar en su escrito de contestación que simplemente era un mandatario y por lo tanto no tenía obligación con la actora, tal afirmación le arrojaba la carga de la prueba de acreditar esa situación en términos de lo previsto por el artículo 273; esto es desvirtuar la calidad con que suscribió el contrato como apoderado de esa persona moral.*

*En consecuencia el juez violó el principio de congruencia establecido por los artículos 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles al arrojar a cargo del suscrito la carga de la prueba de acreditar que el C. ********** tuviera la representación legal de la precitada persona moral No obstante que en el contrato aparece C. ********** como apoderado legal.*

*Por otra parte la tesis invocada por el juez con el número de registro 2003870 del rubro MANDATO PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DOMINIO. NO CONFIERE FACULTADES PARA REPRESENTAR AL MANDANTE EN UNA CONTROVERSIA JUDICIAL RESPECTO A BIENES AJENOS A LOS CONSIGNADOS EN EL PODER. Misma que resulta inaplicable al caso concreto porque interpreta un supuesto distinto a la situación planteada.*

*De igual forma el diverso criterio invocado por el a quo con el número de registro 198832 igualmente es inaplicable al caso mucho menos a contrario sensu bajo el rubro LEGITIMACIÓN PASIVA INTEGRACIÓN DE LA, EL DEMANDADO, PERSONA FÍSICA, CUANDO CONTESTA*

*EN REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA MORAL, CONTRA LA CUAL DEBIÓ INTERPONERSE LA DEMANDA. Lo anterior porque señala un supuesto distinto a la naturaleza del juicio planteado si se toma en cuenta en el contrato base de la acción se señala el nombre del demandado ********** como apoderado legal de la ya citada persona moral.*

*Me causa agravio que el Juzgador de la Primera Instancia pasa por alto y omita tomar en cuenta el hecho que el multicitado demandado en el desahogo de la prueba confesional del día 15 de enero del 2018 al ser interrogado específicamente en la posición identificada con el número 7 contesta:*

*"7.- QUE USTED Y SU REPRESENTADA HAN OMITIDO PAGAR LA RENTA VENCIDA DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE**********, ZONA CENTRO DE ESTA **********. R.- No, yo no he dejado de pagar ninguna renta", es decir reconoce este que es él; el obligado a pagar la renta como representante legal o apoderado legal de la empresa; claro este en ningún momento del proceso acredita que ha pagado la renta y mucho menos el alcance de su poder ya que a él le correspondía la carga de la prueba.*

*Me irroga agravio el considerando Quinto y el punto resolutivo tercero del fallo que recurro en el que se me condena al pago de costas judiciales; lo anterior con apoyo en el artículo 130 del código adjetivo civil; condena que es incongruente en virtud de que el juez hace una incorrecta apreciación del carácter con que demando al representante legal de la persona moral demandada y que es el que se señala en el citado contrato de arrendamiento base de la acción amén de que indebidamente me arroja la carga de la prueba de cuestiones que le corresponden al demandado, pues a este le correspondía acreditar que era únicamente mandatario esto es desvirtuar la calidad con que firmó el*

*contrato de arrendamiento; circunstancias que obligaban al juez hacer un análisis congruente y exhaustiva de la excepción de falta de legitimación opuesta y ante tales condiciones carece de sustento la condena en costas. Claro sin pasar por alto que el de la voz jamás actué con dolo o temeridad tal como el multicitado demandado ha actuado con el único fin de desposeerme de mi inmueble.".*

*(SIC)*

--- TERCERO: Refiere la apelante, ***en su segundo motivo de inconformidad***, el cual se considera de estudio preferente por razones de método, que en el fallo apelado se infringe en su contra lo dispuesto por los artículos 273 y 274 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que el A quo con la sola manifestación realizada por **********, de que no es representante legal de la empresa **********, permite que ésta y aquél sigan en posesión del bien inmueble propiedad de la parte actora, cuando al negar el demandado una afirmación y oponer su excepción tiene la carga de justificarla, tal es el caso de la relativa a que simplemente era un mandatario de la citada persona moral y que no tiene obligación alguna con la parte actora; esto es, debió desvirtuar la calidad de apoderado con que suscribió el contrato de arrendamiento. Sin embargo, dice la apelante, el juez de primer grado arrojó la carga de la prueba a la actora de justificar que **********, tiene la representación de la citada persona moral, pasando por alto que en el contrato de arrendamiento base de la presente acción aparece dicha persona como su apoderado.----------

--- Asimismo, señala la recurrente que las tesis que invocó el A quo en la resolución impugnada son inaplicables al caso concreto porque interpretan un supuesto distinto a la controversia que se ventila.----------

--- También alega la disconforme que del resultado de la prueba confesional a cargo de **********, específicamente de la posición siete que le fuera formulada, contesto: *"¿Qué usted y su representada han omitido pagar la renta vencida del inmueble ubicado en calle**********, zona Centro de esta **********? R.- No, yo no he dejado de pagar ninguna renta."*, esto es, reconoció que es él quien está obligado a pagar la renta, como representante o apoderado legal de **********, sin justificar los pagos correspondientes.----------

--- Por último, la inconforme se duele de la condena al pago de costas judiciales decretada en su contra, y al efecto sostiene que tal condena es incongruente porque descansa en una apreciación incorrecta del A quo tal es el caso de arrojarle la carga de la prueba de cuestiones que competen al demandado, aunado a que, dice, no actuó con temeridad o con dolo.----------

--- Las inconformidades que se analizan resultan fundadas y suficientes para la revocación de la resolución apelada.----------

--- En principio debe decirse que, el juez de primer grado, en el considerando quinto de la sentencia recurrida, determinó: ----------

> ***"Quinto.*** *Por su parte el demandado, manifestó que no era el representante legal de la persona moral **********, siendo que lo era*

*********************, que él era únicamente un mandatario, por tanto no tenía obligación con la actora.

Oponiendo como excepción la de falta de legitimación pasiva y la de falta de acción y derecho; por tanto y ante la existencia de una excepción dilatoria -excepción de falta de legitimación pasiva-, se procede al estudio de la misma, conforme lo establece el artículo 113 del propio código adjetivo; misma que resulta fundada.

Para arribar a tal aseveración es menester precisar que en el contrato motivo del presente juicio, fue celebrado por*******************, como arrendador y **********************************

Luego entonces, la persona legitimada para haber sido demandada en el presente sumario lo es la moral **********************************, y no ************************** ello con independencia de que el prenombrado haya sido la persona que aparece en el contrato como apoderado legal de la citada sociedad anónima; además, debe precisarse que la persona moral **********************************, debió ser llamada a juicio por conducto de cualquiera de las personas u órganos que las representen y no por determinada persona física; aunado a que, una vez emplazada la persona moral decidirá por conducto de quien contesta la demanda propalada en su contra; asimismo, debe destacarse que al contestar la demanda sostuvo que no es el representante legal de la persona moral y que solo actuó en su carácter de apoderado o mandatario de la citada empresa; señalando que carece de facultades para ejercer actos de dominio sobre los bienes de tal sociedad anónima; sobre el particular debe decirse que es cierto que el prenombrado no exhibe el aludido poder para estar en posibilidades de constatar los alcances del mismo; sin embargo, no menos cierto es que la parte actora, en quien recae la carga de acreditar su acción, tampoco exhibió documental alguna

*con la que se acreditara que********** tuviera la representación legal de la precitada persona moral, aunado a que en las declaración segunda del contrato de arrendamiento que agregó a su demanda la parte actora, ********** sólo refiere ser apoderado de **********, sin precisar si el poder otorgado contiene la facultad de realizar actos de dominio, por lo anterior, resultaría jurídicamente improcedente emitir condena en contra de la moral demanda, pues no existe certeza de que la persona física a través de la cual se le pretendió llamar a juicio en realidad sea su representante legal, amén de que tal persona física, lejos de justificar la calidad de representante legal de la empresa citada, al comparecer a juicio expresamente negó tener tal calidad; en ese sentido es que se estima fundada la excepción que opusiera de falta de legitimación pasiva; sirve de apoyo a lo anterior la tesis de la Décima Época con número de registro 2003870, de rubro y texto siguiente:*

*MANDATO PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DOMINIO LIMITADO. NO CONFIERE FACULTADES PARA REPRESENTAR AL MANDANTE EN UNA CONTROVERSIA JUDICIAL, RESPECTO DE BIENES AJENOS A LOS CONSIGNADOS EN EL PODER. [...]*

*Así como la tesis de la Novena Época con número de registro 198832, aplicable a contrario sensu, al no haber acreditado el carácter de representante o mandatario especial de la persona moral **********

*LEGITIMACIÓN PASIVA, INTEGRACIÓN DE LA, EL DEMANDADO, PERSONA FÍSICA, CUANDO CONTESTA EN REPRESENTACIÓN DE LA PERSONA MORAL, CONTRA LA CUAL DEBIÓ INTERPONERSE LA DEMANDA. [...].”*

*(SIC)*

--- De la transcripción de esta parte de la sentencia se obtiene que, el punto medular de la determinación del A quo, radica en el hecho de que, si en el contrato de arrendamiento respecto del cual versan las reclamaciones de la actora, la parte arrendataria es **********, entonces, es esta persona moral quien debió ser demandada y no la persona física que firmó el contrato ostentándose como apoderado legal de dicha sociedad, y en razón de ello, se declaró fundada la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado **********, omitiéndose el estudio del fondo de la acción.----------

--- Dicha determinación, no se comparte por este Tribunal de Alzada por las siguientes razones: ----------

--- Conforme al escrito inicial de demanda tenemos que la actora**********, en su calidad de usufructuaria legal de **********[1], reclamó en la vía sumaria civil, diversas prestaciones derivadas del contrato de arrendamiento que celebró el veinticinco de octubre de dos mil doce, con **********, para lo cual precisó que demandaba a la citada moral por conducto de **********, en su carácter de representante legal de la misma, e incluso señaló como su domicilio para ser emplazado a juicio el ubicado en **********, número ****de la zona centro de esta **********, que es precisamente el lugar donde se

1 *Como lo justificó con la documental que anexó a su promoción inicial, consistente en el contrato de donación a título gratuito con reserva de usufructo vitalicio, pasado ante la fe del licenciado **********, Notario Público **, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial.*

localiza el bien inmueble dado en arrendamiento.----------

--- Así las cosas, una vez que se radicó el juicio y se llevó a cabo el emplazamiento de ley a **********, en su carácter de representante legal de **********, el mismo produjo su contestación de demanda de la que se destaca que en primer lugar, en el apartado correspondiente a sus generales indicó como su domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en calle **********, número ****de la zona centro de ciudad ********, Tamaulipas[2], y posteriormente, antes de dar respuesta a los hechos de la demanda opuso la excepción de falta de legitimación pasiva para reclamarle las prestaciones a que se contrae el escrito inicial de demanda, alegando que él no es representante legal de la moral **********, ya que la representación de dicho ente recae en el señor **********, de acuerdo a la cláusula vigésima novena fracciones I y II (página 22) de la copia certificada del Instrumento Público ****, volumen ***, de 21 de abril de 2008, pasado ante la fe del Notario Público *, con ejercicio en la Demarcación Notarial de **********, por lo que dijo no contar con la legitimación pasiva para ser parte en el presente juicio, agregó que él es solamente un mandatario con las facultades que prevé el artículo 1890 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, es decir, que solo cuenta con las facultades señaladas en el poder notarial -que indicó agregar-, con poder

2 *Domicilio en que se ubica el bien inmueble materia del contrato de arrendamiento del que deriva la controversia.*

para pleitos y cobranzas y actos de administración como se obtiene de la página 24 del citado instrumento notarial, el cual cabe resaltar no fue agregado a su contestación.----------

--- Ahora bien, un apoderado es una persona que tiene poderes de otro individuo o ente moral para proceder en su nombre y representación.----------

--- El apoderado, por lo tanto, representa a la otra persona y actúa por cuenta de ésta, tal como aconteció en la especie, dado que el contrato de arrendamiento base de la acción, fue suscrito por la actora, como arrendadora y por **********, por conducto de **********, en su carácter de apoderado legal de dicha persona moral[3]; empero, el citado apoderado al producir contestación aunque aceptó que actuó como apoderado legal de la arrendataria, alegó que la representación legal de dicho ente recae en el señor **********, sin justificarlo con medio de prueba alguno, pues aunque anunció que exhibía la documental respectiva no la agregó a su contestación ni la ofreció como prueba en la secuela procesal.----------

--- Pero además, debe decirse que el propio

---

3 *EN EL ENCABEZADO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE LEE: "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN LA SEÑORA********** CON DOMICILIO PARTICULAR EN ... Y **********, COMO ARRENDATARIA REPRESENTADA POR EL SEÑOR ********** EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES..."*

*ASIMISMO, EN LA CLAUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO SE ASENTÓ: "DECLARA EL SEÑOR ********** QUE ES APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA ********** LO CUAL ACREDITA CON COPIA DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA NO. **** DE FECHA 21 DE ABRIL DE 2008..."*

**********, expresó, en su escrito contestatorio, que sólo cuenta con poder general para actos de administración y pleitos y cobranzas, pero que ello es insuficiente para que el emplazamiento hecho a su persona se entienda practicado a la moral de que se trata y que no está obligado a responder por las obligaciones contraídas por aquélla en el contrato basal. Sobre este tópico debe precisarse lo siguiente: Efectivamente, como resulta de explorado derecho, a través del mandato es posible que una persona llamada mandatario realice en representación de otra denominada mandante, actos de administración, de dominio y de pleitos y cobranzas. El mandato puede ser general o especial; el Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, en el artículo 1890[4] nos indica los tres tipos de poderes generales que existen: poder general para pleitos y cobranzas, poder general para administrar bienes y poder general para ejercer actos de dominio, cualquiera de ellos faculta al mandatario a realizar una serie indeterminada de actos de la misma naturaleza, en tanto que cualquier otro mandato será especial. El primero, y que es el que al presente asunto interesa, es el Poder General para Pleitos y

4 ***"ARTÍCULO 1890.-*** *En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.*
*En los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.*
*En los poderes generales para ejercer actos de dominio, bastará que se diga que dichos poderes generales se dan con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos o administrarlos.*
*Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o se otorgarán al respecto poderes especiales.*
*Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen. Lo mismo harán al calce del poder y antes de las firmas de la ratificación si es que en el texto del documento no lo hubieren insertado los interesados, los funcionarios ante quienes los otorgantes y los testigos ratifiquen sus firmas de conformidad con la fracción II del artículo 1887 en relación con el 1891."*

Cobranzas, respecto del cual señalaremos que este poder general es otorgado comúnmente a los administradores de las sociedades y a los abogados litigantes en cualquier materia para que representen a una persona. El poder se otorga para que el apoderado pueda representar al mandante en juicio y/o realizar cobranza en su nombre.----------

--- En este sentido, si de las constancias de autos se observa que **********, celebró el contrato basal de arrendamiento con la parte actora, en su carácter de apoderado legal de **********, resulta infundada la excepción de falta de legitimación pasiva en la causa que opuso, la que en forma desacertada estimó procedente el juez de primera instancia en la sentencia combatida, en razón de que el apoderado legal de que se trata, válidamente puede defender o representar en cualquier evento los intereses de su mandante, más aún cuando, como se alega en los agravios propuestos por la apelante, del resultado de la prueba confesional a cargo de **********, específicamente de la posición número siete que le fuera formulada, en el sentido de que: *"¿Qué usted y su representada han omitido pagar la renta vencida del inmueble ubicado en calle**********, zona Centro de esta **********?*, respondió: *"No, yo no he dejado de pagar ninguna renta"*, lo que se traduce en el reconocimiento de que como apoderado de la moral arrendataria, no ha dejado de cubrir las pensiones rentísticas, sin justificarlo en la secuela procesal, confesión que tiene pleno valor probatorio conforme a lo previsto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente

en el Estado, ya que fue hecha por persona capaz de obligarse; con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia y, sobre un hecho propio o conocido del absolvente; aunado a lo cual, debe señalarse que el citado **********, en todo caso, tenía la carga de justificar que su poder para pleitos y cobranzas tiene alguna limitación que le impida actuar en nombre de su representada, pues cuando se quiera limitar esta clase de poderes, se consignarán las limitaciones en el poder respectivo, pero es el caso de que el citado documento aunque fue anunciado en el escrito contestatario no se allegó a juicio.----------

--- De ahí que, ante lo fundado del aspecto de que se trata, y derivado de la inexistencia del reenvío en esta segunda instancia, lo adecuado es reasumir jurisdicción para determinar sobre la procedencia o improcedencia de la acción ejercida, de acuerdo al material probatorio que obra en autos.----------

--- Ahora bien, el estudio del fondo de la acción ejercitada debe hacerse oficiosamente con independencia del análisis de las defensas y excepciones que haya opuesto la parte demandada, atendiendo para ello lo previsto por los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, y con apoyo también en la Jurisprudencia emitida por la otrora Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a página 10, bajo el número 3, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, que a la letra dice: ----------

> ***"ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.*** *La improcedencia de la acción, por falta de uno de los requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador,*

*aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción.".*

--- En tales condiciones tenemos que ante el Juez de Primera Instancia la parte actora,**********, en su calidad de usufructuaria legal de **********, reclamó de **********, en su carácter de representante legal de la **********, las siguientes prestaciones: ----------

***"A.*** *La declaración judicial de rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 25 de octubre del 2012, que tenemos celebrado respecto al inmueble ubicado en calle * número ****entre calles de ******* y ****** en la Zona ****** de esta ciudad, por falta oportuna de pago de rentas.*

***B.*** *Como consecuencia de la rescisión, la desocupación y entrega del inmueble efecto del presente juicio.*

***C.*** *El pago de rentas no pagadas hasta la total desocupación y entrega del local comercial.*

***D.*** *El embargo de bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas y no pagadas.*

***E.*** *La entrega de los finiquitos de los servicios de energía eléctrica, agua y teléfono; establecidos en las clausulas CUARTA y SÉPTIMA del contrato de arrendamiento base de esta acción.*

***F.*** *El pago de los gastos y costas del juicio."*

--- Entre los hechos de la demanda la actora destacó: ----------

*"1.- como se acredita con el CONTRATO DE DONACION A TITULO GRATUITO CON RESERVA DE USUFRUTO VITALICIO tengo el legítimo derecho de usufructo del bien*

*inmueble ubicado en calle * número ****entre calles de ******* y ****** en la Zona ****** de esta Ciudad; documental misma que se anexa a la presente.*

*2.- En fecha 25 el mes de Octubre del 2012 se celebró con la demandada contrato de arrendamiento por el término de 3 años mismos que contarían a partir de la firma del contrato y terminaría en fecha 25 de octubre del 2015 respecto al bien inmueble ubicado en calle * número ****entre calles de ******* y ****** en la Zona ****** de esta Ciudad.*

*3.- Se convino entre las partes como precio del arrendamiento la cantidad de $27,000.00 (veintisiete mil pesos 00/100 m.n), mensuales, cantidad que la demandada se obligó a pagar oportunamente y por meses adelantados.*

*4.- En la cláusula NOVENA se estableció textualmente "ESTE CONTRATO SERÁ SUSCEPTIBLE DE PRORROGA Y LAS PARTES DEFINIRÁN LAS CONDICIONES DEL NUEVO CONTRATO,CONDICIONANDO A QUE EL ARRENDAMIENTO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE DEL PAGO DE RENTAS" El hecho es que el demandado no solo en su tiempo se negó a firmar un nuevo contrato sino que incumplió con el pago de rentas; adeudando a la fecha las rentas correspondientes a los meses de Diciembre del 2016, Enero, Febrero, Marzo, Abril,, Mayo, Junio del 2017; que suman la cantidad de $216,000.00; más los meses que se sigan acumulando.*

*5.- En virtud de lo anteriormente señalado, requiero que al momento del emplazamiento y al notificarle la terminación del contrato de arrendamiento se le requiere el pago de las rentas atrasadas y que se sigan venciendo y en caso de no realizarlas en el acto se le embarguen bienes suficientes que garanticen las rentas no pagadas-, así mismo dándole*

*el término legal establecido para la desocupación del inmueble."*

--- Por acuerdo de dieciséis de agosto de dos mil diecisiete, el juez de primer grado determinó: *"Téngase por recibido el escrito de fecha (14) catorce de agosto de los corrientes, téngase a**********, mediante el cual pretende promover juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento, en contra de **********... en su carácter de representante legal de **********, ... No obstante lo anterior, y una vez examinado el escrito inicial de demanda y sus anexos, se ordena prevenir a la parte actora, para que dentro del término de tres días, precise correctamente el tipo de juicio que pretende entablar, ello atendiendo a que dice pretender juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento; sin embargo, del documento que exhibe se advierte que el contrato de arrendamiento a que se refiere, se encuentra vencido; aunado a la consideración relativa a que el Código Civil no prevé la tácita reconducción; apercibido en caso de no hacerlo se desechará de plano su escrito inicial de demanda."*. Así, en cumplimiento de dicha prevención, la parte actora por escrito presentado el veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, señaló: *"Que el Juicio que entablo... es JUICIO SUMARIO A FIN DE RECUPERAR LA posesión DEL BIEN QUE ARRENDÉ Y RECUPERAR EL DINERO DE LAS RENTAS NO CUBIERTAS.",* por lo que las prestaciones reclamadas quedaron de la siguiente manera: ----------

*"A).- La desocupación y entrega del bien que les arrendé.*

*B).- El pago de la cantidad de $243,000.00 por concepto de rentas no cubiertas y las que se sigan sumando hasta la entrega del inmueble.*

*C).- El embargo de bienes bastantes para cubrir las rentas reclamadas y no pagadas.*

*D).- El pago de los gastos y costas del presente juicio."*

--- Mediante acuerdo de veinticuatro de agosto de dos mil siete, se tuvo a la promovente promoviendo *"juicio sumario civil a fin de recuperar la posesión del bien inmueble que arrendé y recuperar el dinero equivalente a las rentas no cubiertas",* y entre otras cosas, se ordenó el emplazamiento de ley a la demandada.---------

--- Realizado que fue el emplazamiento ordenado en autos, ********** produjo su contestación y en primer término opuso la excepción de falta de legitimación pasiva en la causa, excepción que se declaró fundada en primera instancia y fue materia de agravio en el recurso que ahora se resuelve, considerándose fundado el alegato planteado por la disconforme y por ende, la citada excepción se consideró improcedente a criterio de éste órgano colegiado por las razones que se expresaron al responder el agravio respectivo, de ahí que este tema a quedado superado y no amerita mayores consideraciones; y por cuanto a los hechos, tenemos que fueron contestados de la siguiente manera: ----------

***"CONTESTACIÓN DE LOS HECHOS:***

*1. El hecho marcado con el arábigo 1 del escrito de demanda no es hecho propio y por lo tanto ni se afirma ni se niega.*

*2. El hecho marcado con el arábigo 2 del escrito de demanda, se contesta que es falso, y se precisa que el contrato de arrendamiento de fecha 25 de Octubre del año*

*2012 se celebró entre la actora C.********** y **********, por conducto del suscrito como su apoderado legal, mas no así como lo expone la demandante.*

*3. El hecho marcado con el arábigo 3 del escrito de demanda, se contesta que es falso y por lo tanto se niega, y se precisa el suscrito nunca me obligue a pagar cantidad alguna a favor de la actora, pues el referido contrato de arrendamiento que sirve de base y motivo de la acción que intenta la actora fue celebrado entre ésta y la moral **********, por conducto del suscrito como su apoderado legal, mas no así como lo expone la demandante.*

*4. El hecho marcado con el arábigo 4 del escrito de demanda, se contesta que es falso y por lo tanto se niega, y se precisa, el suscrito jamás me negué a firmar un nuevo contrato ni muchos incumplí en el pago de rentas, pues jamás me obligue con la actora al tenor de ningún contrato de arrendamiento que de origen al reclamo de las prestaciones que se ventilan en el presente.*

*5. El hecho marcado con el arábigo 5 del escrito de demanda al no ser un hecho propiamente, sino más bien una petición que formular la actora, me imposibilita para dar contestación conforme a lo que se impone en Derecho, sin embargo, se insiste, dicho planteamiento que formula la actora deberá tenérsele por improcedente habida cuenta que el suscrito no adeudo cantidad alguna a su favor, pues únicamente participe en la celebración del contrato de marras, como mandatario de la moral **********, con poder limitado únicamente para actos de administración y pleitos y cobranzas, mas no así con facultades para actos de dominio, que implicaría desde luego, el responder subsidiariamente con bienes propios a nombre de la moral en cuestión."*

*(SIC)*

--- En los anteriores términos quedó fijada la litis en el presente controvertido, atento a lo dispuesto en el artículo 267 del Código de Procedimientos Civiles.----------

--- Dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles: *"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero solo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos";* y en la especie tenemos que, para acreditar su acción, la parte promovente, exhibió junto a su escrito inicial de demanda, como pruebas las siguientes: ----------

- Documental privada. Consistente en el Contrato de Arrendamiento suscrito por la actora y **********, como arrendataria, representada por el señor **********, en su carácter de apoderado legal de dicha persona moral.

--- Prueba que tiene pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 324, 329, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y que resulta apta para tener por acreditada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado el veinticinco de octubre de dos mil doce, por la actora**********, como arrendadora y **********, en su carácter de arrendataria, representada por su apoderado legal **********,

respecto del bien inmueble consistente en un local comercial ubicado en calle * número ***, entre ******* y ******, colonia ****** de esta ciudad, con una renta mensual de $27,000.00 (veintisiete mil pesos 00/100 m.n.) más IVA, pagadera durante los últimos cinco días de cada mes en el domicilio del bien arrendado, con una vigencia de tres años contados a partir del veinticinco de octubre de dos mil doce al veinticinco de octubre de dos mil quince, la que además, cabe decir, surte efectos como su hubiera sido reconocida expresamente por la demandada, pues no fue impugnada en el término que para tal efecto prevé el artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, sino que su existencia se corroboró en el escrito contestatorio, con la confesión expresa realizada en el sentido de que *"el contrato de arrendamiento de fecha 25 de Octubre del año 2012, se celebró entre la actora C.********** y **********, por conducto del suscrito como su apoderado legal..."*.----------

- Documental pública. Consistente en la copia certificada del primer testimonio de la escritura pública ****** de fecha nueve de febrero de dos mil diez, pasada ante la fe del licenciado **********, Notario Público **, con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado, que contiene contrato de donación a título gratuito con reserva de usufructo vitalicio celebrado entre********** y **********, como donantes y **********, como donatario.

--- Documental que tiene pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y es apta para tener por acreditado, en lo que aquí interesa, que la actora**********, es usufructaria del predio materia del contrato de arrendamiento base de la acción intentada y por ende, está legitimada para reclamar las prestaciones a que se contrae su

demanda.----------

- Prueba Confesional a cargo de la demandada, desahogada el quince de enero de dos mil dieciocho con los resultados visibles a fojas de la 49 a la 50 del expediente y cuyas posiciones se formularon y fueron absueltas de la siguiente manera: *"...DIRÁ EL ABSOLVENTE:*

  *1.- QUE CONOCE A LA C.**********.- R- No, no personalmente.*

  *2.- QUE EN FECHA 25 DE OCTUBRE DEL 2012 FIRMÓ UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LA C. ********** R.- Si, en mi carácter de Apoderado legal de la empresa **********, no de manera personal.*

  *3.- QUE EL CONTRATO QUE FIRMARA TENÍA UNA VIGENCIA DE TRES AÑOS. R.- Si.*

  *4.- QUE USTED SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL PREDIO UBICADO EN CALLE********** ZONA ****** DE ESTA **********. R.- No, está en posesión de mi poderdante, la empresa **********

*5.- QUE LA EMPRESA QUE USTED REPRESENTA SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL PREDIO UBICADO EN CALLE********** ZONA ****** DE ESTA **********, R- Si, haciendo la aclaración que no soy representante legal, soy apoderado legal, es decir, mandatario.*

*4.-(6) QUE USTED CONVINO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO UN PAGO MENSUAL POR CONCEPTO DE RENTA DE $27,000.00 POR EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE********** ZONA ****** DE ESTA **********. R-Si.*

*5.-(7) QUE USTED DEJÓ DE PAGAR LA RENTA DESDE EL MES DE DICIEMBRE DE 2016. R.- No.*

*6.- QUE LA FECHA DE 25 DE OCTUBRE DEL 2017 DEBE LA CANTIDAD DE $270,000.00 R.- No.*

*7.- QUE USTED Y SU REPRESENTADA HAN OMITIDO PAGAR LA RENTA VENCIDA DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE********** ZONA ****** DE ESTA **********. R.- No, yo no he dejado de pagar ninguna renta.*

*8.- ME RESERVO EL DERECHO A SEGUIR INTERROGANDO."*

--- Probanza que tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por el artículo 392 en relación con el diverso 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y es apta para tener por demostrado que el señor **********, en la confesional por posiciones a su cargo admitió que, en su carácter apoderado legal de la empresa **********, celebró con la actora el contrato de arrendamiento base de la acción intentada, así como las condiciones del contrato en cuanto a su objeto, duración y monto

del arrendamiento; y que, de igual manera aceptó que la arrendataria continua en posesión del bien inmueble arrendado.---
--- Por su parte, la demandada ofreció los siguientes medios de prueba: ----------

> "1. INSTRUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES. Consistente en todo lo actuado en le presente asunto y que favorezca a los intereses del suscrito. Esta prueba se relaciona con la contestación a los hechos expresados en la demanda bajo los arábigos 1, 2, 3 y 4, y los correlativos del presente escrito de contestación.
>
> 2. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. Que se derive de todo lo actuado en el presente asunto y que favorezca a los intereses del suscrito. Esta prueba se relaciona con la contestación a los hechos expresados en la demanda bajo los arábigos 1, 2, 3 y 4, y los correlativos del presente escrito de contestación."

--- Pruebas que se desahogan por su propia y especial naturaleza, concediéndoles valor en términos de lo establecido por los artículos 385, 386, 387, 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en cuanto le reporten beneficio a su oferente.----------

> "3. SUPERVENIENTES. Consistente en aquellas que existan o que pudieran llegar a existir y que favorezcan a los intereses del suscrito y que bajo protesta de decir verdad manifiesto desconocer en estos momentos. Esta prueba se relaciona con la contestación a los hechos

expresados en la demanda bajo los arábigos 1, 2, 3 y 4, y los correlativos del presente escrito de contestación."

--- Prueba que no obra desahogada en autos y por ende, no merece valor probatorio alguno.----------

"4.- DOCUMENTAL. Consistente en Copia Certificada del instrumento Público Notarial número ****, volumen ***, de fecha 21 de Abril del año 2008, pasado ante la fe del Lic. **********, Notario Público número * de la Demarcación Notarial de **********. Esta prueba se relaciona con la contestación a los hechos expresados en la demanda bajo los arábigos 1, 2, 3 y 4, y los correlativos del presente escrito de contestación."

--- Prueba que no obra desahogada en autos, porque aunque se anunció desde la contestación, no se allegó a juicio y por ende, no merece valor probatorio alguno.----------

--- Ahora bien, para definir los elementos de la acción intentada por la actora derivada, esto es, de la Restitución de Bien Inmueble Arrendado y Pago de Rentas no Cubiertas, que son prestaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, es necesario citar las disposiciones legales aplicables del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas: ----------

--- Así, el artículo 1712 establece: ----------

*"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de un bien, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.".*

--- A su vez, el artículo 1724 dice: ----------

*"El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:*

*I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada...".*

---- El artículo 1737 prevé: ----------

*"El arrendatario está obligado:*

*I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.*

*...*

*...*

*IV.- A restituir el bien al terminar el contrato".*

--- En base al texto de los citados preceptos legales, y a la expresión de hechos manifestada por la actora en su demanda, es menester que ésta demuestre los siguientes elementos: ----------

--- 1). La existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes respecto del inmueble que se cita en su escrito inicial de demanda.----------

--- 2). El incumplimiento por parte del arrendador de pagar las rentas en la forma y términos estipulados en el contrato de alquiler.----------

--- En la especie, el primer elemento de la acción se encuentra demostrado en autos, con la documental privada que la actora anexó a su escrito inicial de demanda, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado el veinticinco de octubre de dos mil doce, entre la**********, como arrendadora y **********, en su carácter de apoderado legal de **********, en su calidad de arrendataria, respecto del bien inmueble consistente en un local comercial

ubicado en la calle *, número ***, entre las calles ******* y ****** en la colonia ****** de esta ciudad, con una renta mensual de $27,000.00 (veintisiete mil pesos 00/100 m.n.), más IVA, pagaderos durante los últimos cinco días de cada mes del mes, en el domicilio en que se ubica el local arrendado, con una vigencia de tres años contados a partir del veinticinco de octubre de dos mil doce al veinticinco de octubre de dos mil quince.----------

--- Se corrobora la existencia del citado contrato de arrendamiento con la confesión expresa vertida por la demandada al producir su contestación, específicamente al manifestar respecto del hecho dos de demanda: *"... es falso, y* ***se precisa que el contrato de arrendamiento de fecha 25 de octubre de 2012 se celebró entre la actora C.********** y O**********, por conducto de suscrito como su apoderado legal,..."*** admitiendo así que en ésta ciudad, el día veinticinco de octubre de dos mil doce, se celebró el contrato de arrendamiento de que se trata, confesión que, adquiere pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, toda vez que se realizó al momento de contestar la demanda.----------

--- Con lo anterior, se tiene por demostrado el primer elemento de la acción.----------

--- Ahora bien, justificada la existencia del contrato de arrendamiento procede ocuparse ahora si como lo establece la actora, la parte demandada ha incumplido con dicho contrato de

arrendamiento, pues aquélla limita el ejercicio de su acción, a que no recibió el pago de las rentas a que se obligó la parte demandada, desde el mes de diciembre del año dos mil dieciséis a la fecha de presentación de su demanda, es decir, se aduce el hecho de que la arrendataria no ha pagado las rentas reclamadas y vencidas al arrendador, siendo una obligación de la misma conforme a lo dispuesto por el numeral 1737 fracción I del ordenamiento legal mencionado, en tanto señala que el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.----------

--- En tal orden de ideas, se considera que se encuentra acreditado el impago de las pensiones rentísticas de los meses de que abarcan de diciembre mil dieciséis a la presentación de la demanda, respecto del bien materia del arrendamiento, ya que le correspondía a la parte demandada demostrar su cumplimiento, al tratarse de un hecho positivo, carga de la prueba que no asumió. Más aún, si se toma en cuenta que es de explorado derecho que acreditada la existencia del contrato de arrendamiento, ésta en sí, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino de pagar sus rentas conforme a lo acordado en el contrato y la prueba fundamental del derecho del arrendador para exigir las rentas pactadas, por lo que basta que la parte actora demuestre la existencia del contrato y que afirme, como lo hizo, la falta de pago del alquiler, para que proceda la acción intentada, incumbiendo al inquilino demostrar que realizó los pagos, lo cual no hizo pues en tal sentido no existe probanza alguna, pues de exigirse tal prueba a la arrendadora equivaldría a obligarla a probar una negación, lo

cual violaría el contenido del artículo 274 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.----------

--- Al efecto se cita el contenido de la siguiente Tesis de la otrora H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, con datos de localización: Sexta Época, Apéndice de 1995, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, jurisprudencia civil, Página 205, de rubro y texto siguientes: ----------

> ***"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.*** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor."*

----Asimismo, resulta aplicable la tesis que se identifica con los datos: Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación, Tomo: VIII, Julio de 1991. Tesis: VI.2o. J/135, Página: 92, de rubro y texto: ----------

> ***"ARRENDAMIENTO. PRUEBA DEL PAGO DE LAS RENTAS.*** *El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio de rescisión de contrato por falta de pago, es la prueba de la existencia de la obligación del arrendatario de pagar las rentas, pues éste es la prueba fundamental del derecho para exigir las rentas pactadas y, una vez que el actor demuestre la existencia de aquél y afirme la falta de pago de las pensiones, procede la tramitación de la acción para el pago de las rentas estipuladas desde la fecha del contrato, mientras que al inquilino le corresponde comprobar que efectuó los pagos exigidos."*

--- De igual forma se cita la tesis que se identifica con los datos: Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Gaceta Número: 64, Abril de 1993, Tesis: VI.2o. J/247, Página: 43), que dice: ----------

*“**ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. POR IMPAGO DE RENTAS. CARGA DE LA PRUEBA.** La omisión en el pago de las rentas reclamado en el juicio natural, al ser un hecho negativo, revierte la carga de la prueba al arrendatario, pues éste tiene obligación de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas, por lo que si no ofrece prueba alguna que acredite tal extremo, es incuestionable que no cumple con las cargas que le imponen los artículos 2290 y 2291 del Código Civil del Estado de Puebla, en cuya virtud es correcto que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento.”*

--- Sumado a lo anterior, tenemos la circunstancia de que la parte demandada aceptó en la confesional a su cargo, al responder la posición cinco, que se formuló de la siguiente manera: “*5.- QUE LA EMPRESA QUE USTED REPRESENTA SE ENCUENTRA EN POSESIÓN DEL PREDIO UBICADO EN CALLE********** ZONA ****** DE ESTA **********, R- Si, haciendo la aclaración que no soy representante legal, soy apoderado legal, es decir, mandatario.”,* por lo que con tal elemento convictivo se justifica el incumplimiento de la parte arrendataria de restituir el bien inmueble arrendado al concluir el contrato.----------

--- De esa forma se tienen por acreditados los elementos de la acción.----------

--- Ahora bien, en atención a los principios de congruencia y exhaustividad previstos en los artículos 112 y 113 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se procede

enseguida al análisis de las defensas y excepciones opuestas por la parte demandada.----------

--- La parte demandada, además de la excepción de falta de legitimación pasiva en la causa, sobre la que ya se ha pronunciado este Tribunal, opuso la excepción que denominó: “Falta de acción y de Derecho”, misma que hizo consistir en lo siguiente: *“Perentoria. Falta de acción y de derecho. De la actora para reclamar las prestaciones marcadas con los incisos A), B), C) y D), de su escrito aclaratorio de fecha 18 de Agosto del año 2017, habida cuenta que el suscrito no soy parte obligada en el presente controvertido por no haber participado en la firma del contrato de arrendamiento de fecha 25 de Octubre del año 2012 a título personal y por ende tampoco puedo ser condenado al pago de dichas prestaciones que reclama el actor, pues se insiste, no puedo responder de las obligaciones contraídas por la moral **********, como indebidamente se pretende, habida cuenta que el suscrito participé en su firma como apoderado legal, esto es, como mandatario, con facultades para actos de administración y pleitos y cobranzas, más no así con facultades para celebrar actos de dominio sobre dicha sociedad, por lo que resulta material y jurídicamente imposible responder de lo que reclama la actora.”* Excepción que se considera improcedente, atendiendo a lo señalado al dar respuesta al agravio relacionado con el tópico de la legitimación pasiva en la causa, pero además debe decirse que, en todo caso, la parte demandada en estricto sentido, es la representada por el señor **********, esto es, **********,

de ahí que los efectos jurídicos del presente juicio necesariamente se atribuyen a dicha mandante que otorgó el poder con el cual el señor **********, celebró en su representación el contrato de arrendamiento base de la presente acción.----------

--- En razón de lo anterior, no existiendo más defensas y excepciones que analizar y ante la demostración plena de los elementos constitutivos de la acción hecha valer, lo procedente es ordenar la revocación de la resolución impugnada para efecto de condenar a la parte demandada a la desocupación y entrega a favor de la parte actora, del bien inmueble arrendado, lo que deberá realizar dentro de los cinco días siguientes al en que cause ejecutoria la presente sentencia o los susceptibles para ejecutarse ésta, conforme a lo previsto por el artículo 648 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, apercibiéndosele que de no hacerlo así se procederá a dicha desocupación y entrega, empleándose los medios de apremio establecidos en la ley.---------

--- Asimismo, habrá de condenarse a la parte demandada al pago a favor de la actora de las rentas vencidas y no pagadas que abarcan de diciembre de dos mil dieciséis a la fecha de interposición del juicio y las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado a la parte actora, a razón de $27,000.00 (veintisiete mil pesos 00/100 m.n.) más el impuesto al valor agregado, conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción, previa su legal regulación en la vía incidental.----------

--- De igual forma, deberá condenarse a la parte demandada a pagar a la actora los gastos y costas que ésta haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, previa su legal regulación en la vía incidental, ello en atención a que el presente juicio versa sobre una acción condena, en donde el resultado fue adverso a los intereses de la demandada, ello con fundamento en los artículos 130 del Código de Procedimientos Civiles.----------

--- Sin que sea el caso de decretar el embargo de bienes que solicita la actora en el inciso C) de su capítulo de prestaciones, toda vez que no señaló bienes para embargo por lo que, en su caso, podrá promover lo conducente en la etapa de ejecución de sentencia.----------

--- Atento al sentido del presente fallo, el estudio del agravio primero y de los diversos argumentos de inconformidad expresados en el disenso segundo, en que la apelante se duele de la indebida aplicación de tesis que citó el A quo en el fallo apelado y de la ilegal condena en costas en su contra, resultan sin materia.----------

--- Bajo las consideraciones que anteceden, y dado lo esencialmente fundado y procedente de esta parte del agravio segundo que ha sido analizada, lo procedente es ordenar la revocación de la sentencia de siete de febrero de dos mil dieciocho, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial en el Estado con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, en el expediente 750/2017; para el efecto de declarar procedente el juicio intentado por la actora, e infundadas las defensas y excepciones opuestas por la parte demandada, por

lo que deberá condenarse a **********, aquí representada por su apoderado **********, a la desocupación y entrega material del predio dado en arrendamiento ubicado en calle *, número ***, entre las calles ******* y ******, en la zona ****** de ésta **********, lo que deberá realizar dentro de los cinco días siguientes al en que cause ejecutoria la presente sentencia o los susceptibles para ejecutarse, apercibiéndosele que de no hacerlo así se procederá a dicha desocupación y entrega, empleándose los medios de apremio establecidos en la ley; así mismo, deberá condenarse a la parte demandada al pago de las rentas que se encuentran insolutas a partir de diciembre de dos mil dieciséis a la presentación de la demanda, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega material del inmueble, previa su liquidación en la vía incidental, a razón de $27,000.00 (veintisiete mil pesos 00/100 m.n.) más el impuesto al valor agregado, conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción; así como al pago de las costas erogadas en primera instancia.----------

--- Dado los efectos de la presente resolución, que revoca la de primer grado impugnada, no procede el pago de costas en segunda instancia, al no surtirse el supuesto contenido en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles.----------

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

---- PRIMERO: De los agravios expresados por la parte actora apelante en contra de la sentencia del siete de febrero de dos mil dieciocho, dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Primer Distrito Judicial en el Estado con residencia en Ciudad Victoria, Tamaulipas, una parte del segundo resultó fundada y suficiente para su revocación, en tanto que el diverso agravio primero quedó sin materia.----------

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

> "--- PRIMERO: La parte actora acreditó su acción, y la demandada no justificó sus defensas y excepciones; en consecuencia:
>
> --- SEGUNDO: Ha procedido el Juicio Sumario Civil sobre Restitución de Bien Inmueble Arrendado y Pago de Rentas no Cubiertas, promovido por********** en contra de **********, en su carácter de apoderado legal de **********
>
> --- TERCERO: Se condena a la parte demandada **********, aquí representada por **********, a la desocupación y entrega material del bien dado en arrendamiento ubicado en calle *, número ***, entre las calles ******* y ******, en la zona ****** de ésta **********, lo que deberá realizar dentro de los cinco días siguientes al en que cause ejecutoria la presente sentencia o los susceptibles para ejecutarse,

apercibiéndosele que de no hacerlo así se procederá a dicha desocupación y entrega, empleándose los medios de apremio establecidos en la ley.

--- QUINTO: Se condena a la parte demandada **********, aquí representada por **********, al pago de las rentas que se encuentran insolutas a partir de diciembre de dos mil dieciséis a la presentación de la demanda, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega material del inmueble, previa su liquidación en la vía incidental, a razón de $27,000.00 (veintisiete mil pesos 00/100 m.n.) más el impuesto al valor agregado, conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento base de la acción.

--- SEXTO: Se condena a la demandada **********, aquí representada por **********, al pago de las costas erogadas en primera instancia.

--- NOVENO: Notifíquese Personalmente...”.

--- TERCERO: No ha lugar a decretar condena en costas de segunda instancia.----------

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

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por

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

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado Presidente y Ponente

Lic. Egidio Torre Gómez
Magistrado

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar
Magistrado

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Se publicó en lista del día.- CONSTE.----------
*L'JMGR/L'ETG/L'AASS/L'SAED/L'LOC/msp.*

*La Licenciada LILIANA OLVERA CRUZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR DEL H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 167 dictada el viernes, 01 de junio de 2018 por ésta Sala Colegiada, constante*

*de veinte 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: los nombres de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, así como los datos que permitan identificar el inmueble materia del juicio, información que se considera legalmente como confidencial. 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 Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 07 de septiembre de 2018.