



SENTENCIA NÚMERO: (91)

En la Ciudad y Puerto de Altamira, Tamaulipas, a los veinticuatro días del mes de abril del año dos mil dieciocho.-

V I S T O para resolver el expediente número **00022/2018** relativo al **JUICIO DE DESAHUCIO** promovido por ***** por sus propios derechos en contra de la empresa ***** *****, representada por ***** *****, y:-

RESULTANDO

ÚNICO: Mediante promoción recibida el nueve de enero de dos mil dieciocho, compareció ante este órgano jurisdiccional ***** por sus propios derechos a promover **Juicio de Desahucio** en contra de ***** *****, representada por ***** *****, de quien reclama las siguientes prestaciones: **“a).**- La terminación del contrato de arrendamiento, por falta de pago de más de dos meses de renta, respecto del bien inmueble, que en el apartado de hechos describiré. **b).**- La desocupación y entrega de la casa habitación, dada en arrendamiento en las condiciones en que le fue entregada a la arrendataria. **c).**- El pago de las rentas insolutas por la cantidad de \$320,000.00 (trescientos veinte mil pesos 00/100 M.N.), por concepto del arrendamiento, consistentes en los meses de: enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil quince; y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año dos mil dieciséis; así como los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, del año dos mil diecisiete, a razón de \$10,000.00 diez mil pesos

mensuales; así mismo, el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento, en términos de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento.- **d).**- El pago de los servicios, de energía eléctrica, así como los de agua potable, que correspondan a los recibos oficiales de acuerdo con los consumos que se hayan originado, y los que se sigan venciendo hasta la entrega del inmueble materia de la litis. **e).**- El pago de los daños y deterioros, que la demandada, haya ocasionado en la casa habitación dada en arrendamiento, lo cual probaré en su momento procesal oportuno, dentro del presente juicio. **f).**- El pago de los gastos y costas judiciales que comprenden los gastos erogados por la preparación y presentación del ejercicio de la acción a que este escrito se refiere, hasta la ejecución de la sentencia que debe dirimir este litigio, y en su caso, para la atención profesional de una eventual segunda instancia, incluyendo el juicio de amparo.”.-

Mediante proveído de fecha diez de enero del año en curso, se admitió la demanda de cuenta, disponiéndose el emplazamiento a la parte demandada, ordenándose se le requiriera para que en el acto de la diligencia justificará con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo se le previno para que dentro de **CUARENTA** días procediera a desocupar el inmueble dado en arrendamiento, apercibido que de no hacerlo se procederá a su lanzamiento.- Mediante diligencia de fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho, se llevó a cabo el emplazamiento de la demandada, tal y como consta en las actas que con tal motivo se levantaron visibles a fojas 42 a la 47 del principal. Por acuerdo del primero de febrero



del año actual, se le tuvo dando contestación a la parte demanda instaurada en su contra; abriéndose el periodo probatorio por el lapso común de cuarenta días, tomados del término que media entre la expiración del señalado para la contestación de la demanda hasta el último día fijado para la desocupación por lo que una vez concluido éste, mediante proveído del diecisiete de los corrientes se trajo a la vista el presente expediente para dictar la sentencia que en derecho corresponda, misma que hoy se pronuncia al tenor de lo siguientes:

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

PRIMERO: Este Juzgado es competente para conocer, y en su caso dirimir la controversia sustentada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 172, 173, 182, 184, 185, 192 ,195 del Código de Procedimientos Civiles, 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-

SEGUNDO.- La vía elegida por la parte actora para ejercitar su acción es la correcta, ya que en la especie nos encontramos ante la presencia de un Juicio de Desahucio, cuyas reglas se encuentran preceptuadas en las disposiciones 543 y 544 del Código Adjetivo Civil en el Estado, al reclamarse la desocupación y pago de las rentas insolutas.-

TERCERO: Ahora bien, en el segundo párrafo del artículo 115 del código de procedimientos civiles en el Estado se faculta al tribunal con la libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.- Establecido lo anterior, tenemos que el actor *****,

demanda medularmente a
***** , la desocupación y entrega de la casa habitación así como el pago de las rentas vencidas no pagadas, y una vez vista la contestación de la parte reo procesal, por conducto de su representante legal ***** , quien acreditó dicho carácter con las copias certificadas de acta número *****
***** , se aprecian las excepciones legales que ésta hizo valer, por lo que conforme a lo establecido por el artículo 113 párrafo segundo que a la letra dice: **“Al pronunciarse la sentencia, se estudiará previamente las excepciones que no destruyan la acción, y, si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor.** Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se decidirá sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultados de la valuación de las pruebas que haga el juzgador.”, ahora bien bajo esta tesitura se procede al estudio de las excepciones hechas valer por la parte demandada, consistentes en: **1.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN DE LA PARTE ACTORA**, en cuanto a que ***** **** carece de legitimación para entablar el juicio de desahucio, en atención a que a la fecha en que compareció a entablar el presente juicio en contra de la empresa ***** , ya había fallecido ***** , por lo que el mandato que dicha persona le había otorgado en fecha veintinueve de agosto de dos mil



trece ya había terminado, por lo tanto dicha persona ya no tenía facultades para celebrar un contrato de arrendamiento en representación de la usufructuaria ya fallecida, y mucho menos para entablar una demanda en la vía y forma como lo planteó. **Excepción que se declara procedente**, y esto se determina así toda vez que del escrito inicial de demanda de ***** , específicamente en el hecho número uno, refiere lo siguiente: “En mi calidad de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Riguroso Dominio, que me otorga la señora ***** , lo cual justifico el testimonio del Instrumento número 23,698, libro 192, de fecha 29 de agosto del año 2013, ante la fe del Lic. ***** , de la octava demarcación notarial en la Ciudad de Papantla de Olarte, Estado de Veracruz, soy representante del Usufructo Vitalicio sobre el inmueble ubicado en ***** , Tamaulipas...” , manifestación de la cual se desprende que el actor compareció a promover el juicio en calidad de Apoderado legal de ***** , usufructuaria del inmueble dado en arrendamiento, y de las documentales que obran en autos, se encuentra el acta de defunción de la usufructuaria antes mencionada, en la que consta el fallecimiento de esta ocurrido el treinta de junio de dos mil catorce, en Poza Rica, Veracruz; así mismo, consta el poder otorgado por ésta en su calidad de usufructuaria del inmueble dado en arrendamiento en favor del promovente, documental identificada como instrumento público Número

***** , ante la fe del
Licenciado
***** de la
octava demarcación notarial en la Ciudad de Papantla de
Olarte, Veracruz; de igual manera obra el contrato de
arrendamiento celebrado por los propietarios del inmueble,
a través de su representante el señor ***** ,
en su carácter de arrendadores y de otra parte el señor
***** ***** , en representación de
***** , como arrendataria,
celebrado el quince de enero de dos mil quince.- Por lo que
en ese sentido, se comprueba fehacientemente la falta de
legitimación del accionante para interponer demanda de
desahucio como representante del usufructo vitalicio del
inmueble dado en arrendamiento, puesto que de
conformidad con lo dispuesto en el artículo 940, el cual a la
letra establece: **“El usufructo se extingue: I.- Por muerte
del usufructuario;...”**, en consecuencia, si en el caso en
concreto la usufructuaria ***** falleció el treinta de
junio de dos mil catorce, el poder otorgado al promovente
había dejado de surtir sus efectos y por consiguiente se
encontraba imposibilitado para celebrar contrato alguno, en
específico, dar en arrendamiento el inmueble de que se
trata, ya que la fecha en que se celebró dicho contrato lo
fue el quince de enero de dos mil quince, casi un año
después de fallecida la usufructuaria, se extinguió el
usufructo, por tanto efectivamente el actor del juicio carece
de legitimidad para promover ahora acción alguna en
representación de la usufructuaria ***** , en virtud
del fallecimiento de ésta, aunado a que el contrato de



arrendamiento celebrado entre el actor y la empresa demandada, termina juntamente cuando concluye el usufructo, conforme lo ordena el numeral 903 del Código en consulta, que a la letra dice: **“El usufructuario puede enajenar, arrendar o gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.”**.-

Ahora bien, en otra orden de ideas, no pasa desapercibido para esta Autoridad, el contrato de arrendamiento exhibido en autos por el actor, el cual en su rubro se observa literalmente lo siguiente: “Contrato de arrendamiento que celebran por una parte los propietarios del inmueble, a través de su representante el señor ***** , en su carácter de arrendadores; y de otra parte el señor ***** ***** , en representación de “***** , como arrendataria;...”, es decir, el contrato no fue celebrado por el promovente en su carácter de representante del usufructo que ***** gozaba sobre el inmueble arrendado, si no como representante de los propietarios del inmueble, sin embargo, no es posible para este juzgador subsanar la personalidad con la que comparece en el juicio alguna de las partes, y tampoco se puede liberar a las partes de las cargas procesales que tengan que asumir, conforme lo establece el artículo 45 del Código Procesal Civil en vigor, en este caso, de acreditar de manera fidedigna que tiene legitimidad para obrar o accionar juicio alguno; máxime, que la legitimación constituye uno de los presupuestos procesales formales que otorgan validez y eficacia al proceso, por tanto es indispensable que se cumpla con esos requisitos inexcusables para que se

genere una relación jurídica procesal válida y para que, por consiguiente, exista proceso válido para resolverse sobre el fondo de lo pretendido, sin embargo en el caso en concreto, al no verse debidamente integrado uno de los presupuestos procesales, debe emitirse una sentencia inhibitoria por la cual se esta Autoridad se abstiene de resolver el fondo del asunto, al considerar que la relación jurídica procesal no está constituida.- Lo que además deviene sustentado con la siguiente tesis cuyo rubro y texto indican: “Época: Décima Época Registro: 2015778 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 49, Diciembre de 2017, Tomo IV Materia(s): Civil Tesis: VI.2o.C. J/27 (10a.) Página: 1743.- **DEMANDA EN EL JUICIO CIVIL. SU ADMISIÓN NO IMPIDE QUE EL JUZGADOR ANALICE LA SATISFACCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES AL DICTAR SENTENCIA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**- De los artículos 202 y 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, se advierte que si bien es cierto que antes de proceder a la admisión de la demanda, es obligación del tribunal estudiar los presupuestos procesales, también lo es que ello no implica que desde ese momento se reconozca su plena satisfacción y que, por ende, no puedan ser analizados con posterioridad. Esto es así, porque el último de los preceptos mencionados expresamente establece que una vez que los autos causen estado para dictar sentencia, antes de analizar la acción ejercida y las excepciones opuestas, se estudiará de oficio si quedaron satisfechas las condiciones generales y los presupuestos procesales, así como la existencia de violaciones cometidas en el procedimiento. De ahí que el pronunciamiento implícito que de la satisfacción de los presupuestos procesales hace el juzgador en el auto admisorio, no constituye cosa juzgada, que impida su análisis en la sentencia correspondiente. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.Amparo directo 355/2008. Arturo Salazar Rosales. 9 de octubre de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo... Esta tesis se publicó el



viernes 01 de diciembre de 2017 a las 10:13 horas en el Seminario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 04 de diciembre de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.”.-

En tales se condiciones, se dejan a salvo los derechos de ***** en contra de ***** , para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, si así conviniere a sus intereses.-

Por lo expuesto y fundado y además en los Artículos 105, fracción III, 109, 112, 113, 129, 130 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:-

RESUELVE

PRIMERO.- No se entró a analizar el fondo de la cuestión planteada, por la procedencia de la excepción de falta de legitimación de la parte actora, hecha valer por la parte demandada, al constituir un presupuesto procesal necesario para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, tal y como se expuso en la parte considerativa de este mismo fallo.-

SEGUNDO.- se dejan a salvo los derechos de ***** en contra de ***** , para que los haga valer en la vía y forma que corresponda, si así conviniere a sus intereses.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Licenciado Gilberto Barrón Carmona, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, actuando con la Licenciada Ma. Ignacia Galicia Martínez, Secretaria de Acuerdos que autoriza. Doy fe.-

Licenciado Gilberto Barrón Carmona
Juez Primero Civil

Licenciada Ma. Ignacia Galicia Martínez
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en lista de acuerdos.- Conste.-

L'GBC/L'ame

El Licenciado(a) ALEJANDRA MANUELA MARTINEZ ELIAS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 91 dictada el MARTES, 24 DE ABRIL DE 2018 por el JUEZ, constante de (5) cinco 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, el de personas ajenas al juicio, datos de inmuebles y de documentales públicas, información que se considera legalmente como confidencial y reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-

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

Versión pública aprobada en Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 07 de septiembre de 2018.