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

--- Visto de nueva cuenta para resolver el presente **toca civil 93/2018,** formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra de la sentencia del 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 la persona moral ***** ****** **********, y ********** en su calidad de aval; y dar cumplimiento a la ejecutoria dictada en sesión del **********, por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, dentro del **amparo directo 320/2018** promovido por ***** ****** *****, contra actos de esta Sala; y:----------

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

--- **PRIMERO.-** La sentencia impugnada del veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete, concluyó con los siguientes puntos resolutivos: --------

> "--- ***PRIMERO**.- Ha procedido el Juicio de Desahucio promovido por ***** ****** *****, por sus propios derechos, en contra de la persona moral ***** ****** **********, así como del C. **********, como Aval.--- **SEGUNDO**.- Se condena a la codemandada ***** ****** **********, por conducto de quien legalmente le represente al pago de la cantidad de $**********, 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 ***** ****** **********, 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*

ACTUACIONES

*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.- Previos los trámites de rigor en esta Segunda Instancia y a merced de la apelación interpuesta por la parte demandada, persona moral ***** ****** **********, **y** ********** en su calidad de aval, esta Alzada dictó la resolución número 78 (setenta y ocho) de fecha dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, cuyos puntos resolutivos se transcriben a continuación:----------

"*---**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 ***** ****** **********, 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 ***** ****** **********, y ********** justificaron parcialmente sus excepciones; en consecuencia;--- **SEGUNDO.- HA RESULTADO PARCIALMENTE PROCEDENTE** el presente juicio de desahucio promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** **********, y **********, y ante ello:--- **TERCERO:** Se condena a la persona moral ***** ****** **********, por conducto de quien legalmente la represente, al pago de la cantidad de $********** 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 ***** ****** **********--- **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**.-".----------*

--- **TERCERO.-** Inconforme con la sentencia anterior, la parte actora, ***** ****** *****, promovió demanda de garantías, misma que fue radicada bajo el número ********, ante el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en ésta Ciudad, la cual fue concedida en sesión del **********, para los efectos que se precisan en el punto único del fallo, que a la letra dice: ----------

"***ÚNICO.-** La Justicia de la Unión **AMPARA Y PROTEGE** a ***** ****** *****, contra de la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, con residencia en esta ciudad, de quien reclamó la sentencia de **dieciocho de marzo de dos mil dieciocho,** dictada en el toca 93/2018".*

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

--- **PRIMERO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 211 párrafo tercero de la Ley de Amparo vigente, esta Segunda Sala

ACTUACIONES

Colegiada Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver de nueva cuenta la presente controversia en cumplimiento al fallo dictado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en ésta Ciudad, quien al resolver el juicio de amparo ********, lo hizo en términos del considerando séptimo, el cual establece lo siguiente: ----------

*"**SÉPTIMO. Estudio.***

*Los conceptos de violación son en parte **infundados**, y en otra, **fundados** y suficientes para conceder el amparo y protección de la Justicia de la Unión.*

Para arribar a la anterior conclusión, debe decirse que del juicio de desahucio 303/2017, y, toca de apelación 93/2018, acompañadas por la Sala responsable, se desprenden las siguientes actuaciones relevantes para la solución del asunto:

1.-** Mediante escrito presentado el **diecisiete de abril de dos mil diecisiete** (fojas 1 a 4 del juicio de desahucio), ** ****** *****, requirió de ***** ****** **********, y, ********** –aval-, las siguientes prestaciones: **a)** La desocupación y entrega del lote *****, manzana **********, ubicado en calle ********, número **********, del fraccionamiento **********, en **********, **b)** El pago de $********** por rentas pendientes de pago de enero a diciembre de dos mil dieciséis, a razón de $**********), y de enero a abril de dos mil diecisiete, a razón de $**********, más las que se siguieran venciendo hasta la desocupación del inmueble, y, **c)** Pago de gastos y costas.*

***2.-** De la referida demanda, por razón de turno, conoció el Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, con sede en Reynosa, el cual, en auto de **diecinueve del mismo mes y año** (foja 15 ídem), la admitió a trámite y registró bajo el expediente 303/2017.*

***3.-** En diligencias de **veintitrés de mayo siguiente** (fojas 28 a 31, y, 34 a 36 ídem), se emplazó a los demandados.*

4.- *Mediante escritos presentados el* ***veintiséis de mayo de dos mil diecisiete*** *(fojas 37 a 40, y, 59 a 61 ídem), los demandados contestaron el procedimiento instaurado en su contra.*

*Así, ***** ****** **********, por conducto de su apoderada legal **********, opuso la excepción de falta de acción y de derecho, toda vez que de conformidad con los recibos de transferencia bancaria y depósito, acreditó pagos por $**********, y sólo debía $**********, porque la actora se negó a expedir la factura correspondiente.*

*Por su parte, **********, en su calidad de aval, igualmente opuso la excepción de falta de acción y derecho en los términos apuntados.*

5. *Mediante ocurso presentado el* ***cinco de junio del año en cita*** *(fojas 65 a 67 ídem), el autorizado de la actora desahogó la vista concedida con los escritos de contestación a la demanda, y manifestó que los requeridos no cumplían de forma puntual con la obligación a su cargo "toda vez que pagaban la renta cuando les venía en gana", además, objetó los comprobantes de transferencias bancarias y depósitos porque pertenecían a los meses de enero a diciembre de dos mil catorce, y, enero a diciembre de dos mil quince.*

De igual forma, expuso que los documentos eran unilaterales, y que inclusive, los demandados los habían modificado, puesto que las cantidades consignadas no correspondían al monto de la renta.

6. *En líbelo presentado el* ***uno de agosto de dos mil diecisiete*** *(fojas 112 y 113 ídem), la demandada entregó el inmueble objeto de la controversia, el que recibió la actora en diligencia de* ***doce de septiembre siguiente*** *(fojas 138 a 140 ídem).*

7. *En auto de* ***quince de noviembre del año próximo pasado*** *(foja 146 ídem), se citó a las partes para oír sentencia.*

8. *El* ***veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete*** *(fojas 149 a 162 ídem), se dictó sentencia de primera instancia que declaró procedente el juicio especial de desahucio, condenó a los demandados a pagar $**********, por rentas vencidas y no pagadas, así como al pago de gastos y costas.*

ACTUACIONES

*Al respecto, la jueza natural señaló que si bien era cierto la actora reclamó el pago de rentas vencidas por $**********, también lo era que los demandados acreditaron haber pagado $**********, por lo que quedó como remanente hasta abril de dos mil diecisiete, la cantidad de $**********

Asimismo, estableció que **no pasaba desapercibida a su conocimiento la cláusula decimoctava del contrato de arrendamiento base de la acción**, en la cual los demandados se obligaron a que si a la conclusión del término del arrendamiento no desocupaban voluntariamente el inmueble, y fuera necesario demandar esta, pagarían una cantidad mensual equivalente al doble de la renta pactada durante el trámite del sumario.

Por tanto, cuantificó los meses de mayo, junio y julio de dos mil diecisiete, por concepto de arrendamiento, a razón de $********** mensuales, lo que arrojó $**********, cantidad que, multiplicada por dos, ascendió **a $**********.**

De ahí que la suma del remanente a pagar y la cláusula decimoctava, resultó **$**********.**

9. Mediante escrito presentado el **once de diciembre de dos mil diecisiete** (fojas 6 a 10 del toca de apelación), los demandados interpusieron recurso de apelación. Del mismo, por turno, conoció la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas, con sede en esta ciudad, la cual, el **veintiocho de febrero de dos mil dieciocho** (fojas 23 y 24 ídem), la registró bajo el toca 93/2018.

El **dieciséis de marzo siguiente** (fojas 28 a 40 ídem), modificó la sentencia, estimó parcialmente procedente el juicio especial de desahucio, condenó a los demandados al pago de $**********, por remanente de las rentas vencidas y no pagadas hasta abril de dos mil diecisiete, dejó a salvo los derechos de la actora, y no hizo condena al pago de gastos y costas de ambas instancias.

Al respecto, las consideraciones de esta son:

"*(…)*

En contra de esta, la actora quejosa expuso:

a) *El considerando tercero de la sentencia reclamada conculcó en su perjuicio los artículos 14 y 16 Constitucionales, al referir que en el juicio especial de desahucio no puede analizarse o procurarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento base de la acción.*

Esto, porque omitió analizar que los demandados no se excepcionaron en ese sentido al contestar el procedimiento instaurado en su contra, de ahí que, con fundamento en la fracción I, del artículo 949 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, la Sala responsable se pronunció sobre cuestiones que si bien es cierto se formularon como agravios, también lo es que no formaron parte de la litis natural.

Además, en el acto reclamado se omitió señalar porqué la Sala responsable reasumió jurisdicción y analizó diversas cuestiones atinentes al contrato base de la acción.

b) *La Sala responsable transgredió los derechos humanos consagrados en los artículos 14 y 16 Constitucionales, toda vez que de conformidad con el numeral 130, segundo párrafo, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, la sentencia de primera instancia versó sobre una acción de condena, de ahí que al entregar la demandada el inmueble objeto del arrendamiento, se cumplió con el objetivo del juicio de desahucio, por tanto, debió condenarse a ésta al pago de gastos y costas al ser la parte vencida.*

Aunado que no se fundó ni motivó porque se absolvió a los demandados al pago de gastos y costas.

Como se adelantó, los conceptos de violación son en parte ***infundados****, y en otra,* ***fundados*** *y suficientes para conceder el amparo y protección de la Justicia de la Unión.*

Así, es ***infundado*** *el concepto de violación identificado con el inciso* ***a)****, en el que en esencia se expuso que la sentencia reclamada transgredió los derechos humanos consagrados en los artículos 14 y 16 Constitucionales, al sostenerse que en el juicio especial de desahucio no puede analizarse el cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento base de la acción.*

Esto, porque de conformidad con lo establecido en la fracción I, del numeral 949 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, la Sala responsable se pronunció sobre

ACTUACIONES

cuestiones que si bien es cierto se formularon como agravios, también lo es que no formaron parte de la litis natural.

Para sostener lo anterior, debe decirse que el artículo 267 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, dispone que los escritos de demanda y contestación fijan el debate. El numeral en comento es del tenor literal siguiente:

"***Artículos 267. Los escritos de demanda y contestación fijan normalmente el debate****. En caso de rebeldía se entenderá fijado por el auto en que se haga la declaración correspondiente."*

*Ahora, del escrito inicial de demanda, se desprende que la actora –aquí quejosa-, reclamó de ***** ****** **********, y de **********: **a)** La desocupación y entrega del lote siete, manzana diecinueve, ubicado en calle *******. número **********, del fraccionamiento **********, **********, **b)** El pago de $********** por rentas pendientes de pago de enero a diciembre de dos mil dieciséis, a razón de $**********), y de enero a abril de dos mil diecisiete, a razón de $**********, más las que se siguieran venciendo hasta la desocupación del inmueble, y, **c)** Pago de gastos y costas.*

Esto se corrobora con las siguientes imágenes:

-SE INSERTAN IMÁGENES**-**

*Por su parte, los demandados opusieron la excepción de falta de acción y de derecho, toda vez en su consideración, con los recibos de transferencia bancaria y depósito, acreditaron pagos por $**********, y sólo debían $**********, porque la actora se negó a expedir la factura correspondiente.*

Es decir, las partes de esta forma fijaron la litis en el juicio especial de desahucio.

*Sin embargo, como se advierte de la sentencia de primera instancia de **veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete**, la jueza natural, analizó oficiosamente la aplicación de la cláusula decimoctava del contrato de arrendamiento base de la acción, como se aprecia de las siguientes imágenes:*

-SE INSERTAN IMÁGENES**-**

Por tanto, contrario a lo expuesto por la quejosa, al no formar parte de la litis del juicio de origen la aplicación de la cláusula

decimoctava del contrato de arrendamiento base de la acción, fue hasta la interposición del recurso de apelación cuando los recurrentes estuvieron en posibilidad de controvertir el estudio oficioso de la misma realizada por la jueza de origen.

Sin que lo anterior conculque lo dispuesto en la fracción I, del artículo 949 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, toda vez que la Sala responsable se limitó a decidir sobre los agravios expresados por los apelantes, y la materia de los mismos no fue expresamente consentida.

De igual forma, es ***infundado*** *lo expuesto en el sentido que en el acto reclamado se omitió señalar porqué reasumió jurisdicción y analizó diversas cuestiones atinentes al contrato base de la acción.*

Esto es así, si se toma en cuenta que la Sala responsable expuso que modificó el fallo recurrido con fundamento en el artículo 926, primer párrafo, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, ante lo fundado de los agravios identificados como primero y segundo, como se desprende de la siguiente transcripción:

"*(…)*

Por tanto, contrario a lo expuesto por la solicitante del amparo, en el acto reclamado sí se expuso porque la Sala responsable reasumió jurisdicción y analizó diversas cuestiones atinentes al contrato de arrendamiento base de la acción.

En otro orden de ideas, el concepto de violación identificado con el inciso ***b)****, es* ***fundado*** *y suficiente para conceder el amparo y protección de la Justicia de la Unión, en cuanto se expone que en el acto reclamado no se fundó ni motivó porqué se absolvió a la parte demandada al pago de gastos y costas.*

Para sostener lo anterior, debe decirse que de conformidad con lo establecido en la jurisprudencia que a continuación se citará, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, ***así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas***

ACTUACIONES

***tomadas en consideración para la emisión del acto**, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso.*

Las anteriores ideas se contienen en el siguiente criterio:

"***FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE." (La transcribe).***

Así, en el asunto en estudio, en cuanto hace a la condena al pago de gastos y costas, se expuso:

"*(…)*

*Bajo las consideraciones que preceden, y toda vez que los agravios expuestos por el representante legal de la parte demandada y apelante, persona moral ***** ****** ********** 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 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****.*

(…)".

De lo anterior se desprende que la Sala responsable dogmáticamente señaló que ante los efectos modificatorios del recurso de apelación, se compensaron los gastos y costas procesales, en virtud de ejercerse una acción de condena que resultó parcialmente procedente, esto, con fundamento en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

No obstante, de conformidad con la jurisprudencia citada previamente, omitió exponer de forma concreta las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que tomó en consideración para absolver a los demandados al pago de gastos y costas.

Esto es de capital importancia si se toma en cuenta que el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, citado en el acto reclamado, señala lo siguiente:

"***Artículo 130.-...".-***

Del anterior numeral se destaca el segundo párrafo en el que expresamente se establece que el ***pago de gastos y costas se compensará cuando cada uno de los litigantes sea vencido en parte y vencedor en otra.***

*No obstante, en el acto reclamado no se motivó de qué forma fue vencida en parte y vencedora en otra la quejosa ***** ****** *****, y de forma recíproca, los terceros interesados ***** ****** **********, y **********.*

Motivo por el cual, no se analizará lo expuesto en el sentido que la sentencia de primera instancia versó sobre una acción de condena, de ahí que al entregar la demandada el inmueble objeto del arrendamiento, se cumplió con el objetivo del juicio de desahucio, y por tanto, debió condenarse a ésta al pago de gastos y costas.

Esto es así, porque abordar su estudio implicaría sustituirse en el criterio de la Sala responsable, lo que contravendría la técnica que rige el dictado de las sentencias del juicio de amparo.

Por tanto, se concede el amparo y la protección de la Justicia de la Unión, para el efecto de que la Sala responsable:

1. *Deje insubsistente la sentencia reclamada de* ***dieciséis de marzo de dos mil dieciocho****;*

2. *En su lugar dicte otra, en la que, de forma fundada y motivada, se pronuncie respecto a la prestación consistente en el pago de gastos y costas.*

3. *Con libertad de jurisdicción, resuelva lo que resulte apegado a derecho."*

"*Por consiguiente, en estricto acatamiento a la ejecutoria que se cumplimenta, ésta Segunda Sala Colegiada, toma las consideraciones que han quedado transcritas y a fin de restituir a*

ACTUACIONES

la parte demandada y quejosa en el disfrute de sus derechos violados, y siguiendo los lineamientos del fallo protector, con fundamento en el artículo 192 de la nueva Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 Constitucionales, deja insubsistente la sentencia del dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, y en su lugar, dicta una nueva ciñéndose estrictamente a la sentencia de amparo que se cumplimenta."

--- **SEGUNDO.-** En consecuencia, toada vez que se concedió a la parte quejosa el amparo y protección de la Justicia de la Unión, esta Sala a fin de restituirla en el pleno disfrute de sus derechos fundamentales que se estimaron vulnerados, con fundamento en los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo vigente, reglamentaria de los artículos 103 y 107 constitucionales, deja insubsistente el acto reclamado, consistente en la resolución número 78 (setenta y ocho) de data dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, y en su lugar dicta una nueva siguiendo los lineamientos establecidos:----------

--- **TERCERO.-** Las manifestaciones expuestas a guisa de agravio por el representante de la parte demandada, ahora inconforme, persona moral ***** ****** **********, 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 $********** da como resultado la cantidad de $********** misma que se multiplica por dos, ascendiendo a la suma de $********** 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 $********** arrojan el total de $********** en consecuencia: Considerando Sexto: párrafos segundo y cuarto que a la letra dicen: se condena a la codemandada ********** **********, por conducto de quien legalmente le represente al pago de la cantidad de $**********, 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*

ACTUALIZ

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: "********** **********, por conducto de quien legalmente le represente al pago de la cantidad de $**********, 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

ACTUARIO

*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."

--- **CUARTO.-** Los agravios expuestos por el representante de los demandados, ahora inconformes, persona moral **********, **********, 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 $**********, da como resultado la cantidad de $**********, misma que se multiplica por dos, ascendiendo a la suma de $**********, cantidad ésta última, que sumada, al remanente a pagar por parte de la*

ACTUACIONES

*demandada, hasta el mes de abril del 2017, que lo es por la cantidad de $**********, arrojan el total de $**********, en consecuencia:- … Se condena a la codemandada ***** ****** **********, por conducto de quien legalmente le represente al pago de la cantidad de $**********, 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 arrenadamiento, 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 esencialmente fundados. 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

ACTUACIONES

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 trascrito, 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 accesoria 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*

ACTUACIONES

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

ACTIVA

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 absolución 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 resolución 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*

ACTUACIONES

nombre y apellido de la persona a quien se entrega, que será de las mencionadas en la fracción IV del artículo 67, recogiéndole 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 notificación 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. MARÍA DEL ROSARIO JUDITH CORTÉS MONTAÑO.-",* 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

ACTUACIONES

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 ***** ****** **********, y ********** en su calidad de aval, resultaron: el primero y segundo esencialmente fundados; el tercero fundado pero inoperante 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 efectos de inaplicar la condena relativa a la pena convencional pactada en el contrato basal.----------

--- Así como también, 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. Se afirma lo anterior, debido a que el objeto del presente juicio lo es la desocupación y restitución de una finca o local por falta de pago de dos o más mensualidades de renta, es decir, se trata de una acción de condena, donde la actora resultó vencedora en parte, pues de la literalidad de su ocurso inicial de demanda se colige que solicitó de su contraria: ----------

a) "*El pago de la cantidad de $**********, por concepto de pensiones rentarias insolutas que comprenden los meses de Enero, Febrero, Marzo Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del 2016, a razón de $********** mensuales, en base al incremento anual del INPC registrados durante ese año; Enero, Febrero, Marzo y Abril del 2017, a razón de $********** mensuales, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega en favor de la suscrita actora, respecto del local comercial objeto de este juicio.*"

b) "*Pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio.*"

ACTUACIONES

--- Numerarios que resultaron parcialmente procedentes debido a que la parte reo demostró en autos haber realizado diversos depósitos bancarios en favor de la accionante. Y en ese sentido, el dispositivo aplicable al caso concreto lo será el artículo en cita, que a la letra dice: "*En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuera adversa. Si fueren varias las partes vencidas, la condena en costas afectará a todas ellas proporcionalmente al interés que tengan en causa.- Cuando cada uno de los litigantes sea vencido en parte y vencedor en parte, las costas se compensarán...";* pues al haber resultado vencedora en parte, la actora ***** ****** *****, debido a que se declararon parcialmente procedentes sus pretensiones, puesto que solicitó el pago de $**********, por concepto de rentas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2016, a razón de $********** mensuales; así como los meses de enero, febrero, marzo y abril del 2017, a razón de $********** mensuales, y las que se siguieran venciendo hasta la total desocupación y entrega del bien arrendado, concediéndosele únicamente la cantidad de $********** que corresponden al remanente a pagar por concepto de rentas vencidas y no pagadas hasta el mes de abril de dos mil diecisiete; y la parte demandada, ***** ****** **********, y ********** en su calidad de aval, resultaron vencidos en parte, en atención a que no se les condenó a la totalidad de las cantidades que les fueron requeridas, puesto que demostraron en autos haber realizados diversos pagos bancarios por la cantidad total de $**********, en favor de su contraria; lo

procedente será compensar las costas sufragadas por ambas partes durante la sustanciación del juicio de primera instancia.----------

--- Se estima aplicable la tesis de rubro con número de registro 804445, emitida por la Sala Auxiliar, consultable en el Semanario Judicial de la Federación CXVI, Quinta Época, página 120, que prevé:----------

> "***COSTAS, COMPENSACIÓN DE LAS.-*** *La mayoría de las legislaciones que rigen en la actualidad establecen que, si ninguno de los contendientes obtiene de manera íntegra sus pretensiones, el tribunal puede imponer a cada uno de ellos las costas proporcionalmente a la medida en que resultó vencido, o puede también compensar las costas debidas, exonerando a ambas partes de su pago."*

--- No se hace especial condena a los recurrentes, persona moral ***** ****** **********, 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.-** En cumplimiento a la ejecutoria pronunciada en sesión del **********, por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, con residencia en esta Ciudad, dentro del **amparo directo** ******** promovido por ***** ****** *****, contra actos de esta Sala Colegiada, se

ACTUACIONES

deja insubsistente la sentencia del dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, pronunciada en el toca de apelación 93/2018, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, en contra de la sentencia número 567 (quinientos sesenta y siete) del veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete, y se determina, que:--------

--- **SEGUNDO**.- Han resultado esencialmente fundados el primero y segundo; fundado pero inoperante el tercero y de estudio innecesario el cuarto de los agravios vertidos por el representante legal de la parte demandada y apelante, persona moral ***** ****** **********, 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:----------

--- **TERCERO.**- 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 ***** ****** **********, y ********** justificaron parcialmente sus excepciones; en consecuencia;--- **SEGUNDO.- HA RESULTADO PARCIALMENTE PROCEDENTE** el presente juicio de desahucio promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** **********, y **********, y ante ello:--- **TERCERO:** Se condena a la persona moral ***** ****** **********, por conducto de quien legalmente la represente, al pago de la cantidad de $********** 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 ******** ****** *****************---*** ***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****.- ".--*

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

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

--- **SEXTO.-** Hágase del conocimiento al H. Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativas y Civil del Décimo Noveno Circuito, con residencia en ésta Ciudad, el cumplimiento dado a su ejecutoria de Amparo.----------

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

Lic. Egidio Torre Gómez.
Magistrado Presidente.

ACTUACIONES

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar
Magistrado Ponente.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.
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 dictada el viernes dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho, por el MAGISTRADO, constante de 34 (treinta y cuatro) 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, de sus representantes legales, las cantidades requeridas a los demandados, la ubicación del bien inmueble dado en arrendamiento, el número de amparo y la fecha de sesión en la que se dictó la concesión de mismo, y 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.