



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Sentencia (95/2022).

En Ciudad Victoria, Tamaulipas; a los veinticinco días del mes de mayo del año dos mil veintidós.

Visto para resolver los autos del expediente número **01/2022** relativo a los **Medios Preparatorios a Juicio Sumario Civil** promovido por *********, en contra de la *********, y;

R e s

u l t a n d o.

Primero. Que mediante escrito presentado ante la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles en fecha catorce de diciembre del año dos mil veintiuno, compareció ante este Juzgado el ciudadano F ********* promoviendo Medios Preparatorios a Juicio Sumario Civil, a fin de que *********, declare bajo protesta en relación a hechos tendientes a acreditar la existencia y validez formal de un contrato verbal de arrendamiento.

Segundo. Por auto de fecha seis de enero del año dos mil veintidós se radico el procedimiento, señalando la fecha para el desahogo de la confesional el día veinticuatro de enero del año dos mil veintidós, en punto de las once horas, a la demandada *********, a fin de que compareciera ante esta Autoridad a absolver posiciones; notificación que se realizo de manera legal, fecha y hora en la cual el absolvente compareció a desahogar posiciones; Continuos los trámites legales, y una vez desahogada la confesional requerida, quedó el presente expediente en estado de dictar resolución, misma que hoy se realiza al tenor de los siguientes:

C o n s i d e r a n d o.

Primero: Este Juzgado es competente para conocer y decidir sobre los presentes Medios preparatorios a Juicio Sumario Civil, conforme a lo

dispuesto por los artículos 413 fracción I, 414, 415, 416, 419 y 836 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y 51 de la ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado. 100, 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, Toda vez que el Poder Judicial de Tamaulipas es el encargado de Impartir justicia.

Segundo. Lo que dispone el artículo 413 del Código Adjetivo Civil en vigor en la Entidad: “El juicio podrá prepararse, pidiendo: **I.- Declaración bajo protesta, de aquel contra quien se propone dirigir la demanda acerca de un hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión o tenencia;** **II.-** La exhibición de la cosa mueble que haya de ser objeto de la acción que se trate de entablar; **III.-** El legatario o cualquiera otro que tenga derecho de elegir una o más cosas entre varias, su exhibición; **IV.-** El que se crea heredero, coheredero, o legatario, la exhibición de un testamento; **V.-** El comprador al vendedor, o el vendedor al comprador, en caso de evicción, la exhibición de títulos u otros documentos que se refieran a la cosa vendida; **VI.-** Un socio o comunero, la presentación de los documentos y cuentas de la sociedad o comunidad, al consocio o condueño que las tenga en su poder; **VII.-** Que se haga a la persona a quien se va a demandar, alguna notificación, o interpelación, que sea requisito previo de la demanda; y, **VIII.-** La exhibición o compulsas de un protocolo o de cualquier otro documento archivado, la de cualquier documento que esté en poder de quien se va a demandar, o de un tercero, o que se extienda certificación o informe por alguna autoridad respecto de algún hecho relativo al asunto de que se trate, o cualquiera diligencia análoga.....”.

Tercero. En el presente caso, el ciudadano *********, promueve Medios Preparatorios a Juicio Sumario Civil fundándose



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

esencialmente en los siguientes hechos: “..... 1.- A finales del mes de diciembre del año dos mil cuatro, se concertó un contrato verbal de arrendamiento por tiempo indefinido entre la ahora demandada y el suscrito, respecto de del bien inmueble localizado en la esquina que forman las calles ***** habiéndose arrendado la colocación y funcionamiento de un giro comercial de venta de pollo asado que se denominó*****”, negocio del que soy propietario. 2.- Durante todo el tiempo que he estado arrendando dicho lugar, se ha cumplido puntualmente con el pago del costo de la renta, el cual se realizaba en el domicilio particular de la demandada ubicado en calle 1 *****; habiéndose pactado que el pago de la renta se realizaría por meses adelantados pagaderos los primeros días del mes por la cantidad de \$1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), 3.- El mes de enero de dos mil veinte después de innumerables procedimientos judiciales en los cuales se cumplió con el pago oportuno del arrendamiento, el Suscrito acudió al domicilio de la arrendadora ubicado en *****; describiéndose dicho domicilio como la casa ubicada en esta calle, la cual es de material de concreto de una planta de color blanco, cuanta con ventanas de cancel de color crema y con puerta principal de madera y así mismo, tiene una ventana de color miel, cuanta con cochera techada al frente con portón de reja de color dorado al frente tiene una pared de color blanco con arcos de color gris, así como el exterior de manera visible el número *****; para hacer el pago correspondiente a dicho mes, por lo que al apersonarme a dicho domicilio me percató que se encuentra deshabitado y dejándome en la imposibilidad de dar cumplimiento a lo pactado. 4.- Durante los días subsecuentes, se intento infructuosamente de dar con el paradero de la demandada para hacerle el

pago del arrendamiento sin tener respuesta alguna favorable, motivo por lo cual para no recurrir en mora, me vi en la necesidad de acudir a este H. Tribunal iniciando el procedimiento judicial denominado medios preparatorios a juicio para darle valor y existencia legal al contrato verbal concretado a finales de diciembre del año dos mil cuatro y que a la fecha continua vigente pues no ha sido cancelado en forma alguna, solo que el órgano jurisdiccional resolvió la necesidad de acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, motivo por el cual se solicita la intervención de este H. Tribunal para tal evento. 5.- En de conocimiento público las adversidades que ha la fecha han acaecido por efectos de la pandemia de covid – 19 y sus resultados, así como la suspensión de labores en el Poder Judicial desde el mes de febrero del año dos mil veinte hasta el día de la fecha, motivo por lo cual se comparece en la vía y foema propuesta promoviéndose los medios preparatorios a juicio señalados con la intención de probar de manera directa y fehaciente, la existencia y vigencia del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que regula la relación contractual entre el suscrito y la ahora demandada para acreditar de manera legal su existencia jurídica y validez formal.....”

Cuarto.- En el desahogo de la prueba confesional a cargo de ***** , misma que tuvo verificativo el veinticuatro de enero del año dos mil veintidós, se hizo constar que si fue presente la absolvente de la prueba confesional la C. ***** , diligencia que se desahogo de la siguiente manera: “..... **POSICIÓN 1.** ¿Que diga la absolvente que es cierto como lo es, que Usted conoce al C. *****?; Calificada de procedente. **Respondió: NO.** **POSICIÓN 2.** ¿Que diga el absolvente que es cierto como lo es, que Usted a finales del mes de diciembre del año dos mil cuatro, celebros a un contrato verbal de arrendamiento con el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

C. ***** , sobre el bien inmueble ubicado en la esquina de la calle 19 y Coahuila en esta Ciudad Capital?; Calificada de Procedente. **Respondió: NO. POSICIÓN 3.** ¿Que diga el absolvente que es cierto como lo es, que el contrato celebrado con el C. ***** , fue de tiempo indefinido?; Calificada de Procedente; **Respondió: NO. POSICIÓN 4.** ¿Que diga el absolvente que es cierto como lo es, que desde esa fecha a la actual se ha cumplido puntualmente con el pago mensual por concepto de arrendamiento?; **Calificada de Procedente; Respondió: NO. POSICIÓN 5.** ¿Que diga el absolvente que es cierto como lo es, que los pagos siempre se han realizado los primeros días de cada mes?; Calificada de procedente. **Respondió: NO. POSICIÓN 6.** ¿Que diga el absolvente que es cierto como lo es, que al inicio del contrato verbal de arrendamiento se pactó un pago mensual de \$1,500.00 (un mil quinientos pesos 00/100 m.n) mensuales?; Calificada de procedente. **Respondió: NO. POSICIÓN 7.** ¿Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que a la fecha subsiste la cantidad de \$1,500.00 (un mil quinientos pesos 00/100 m.n), por concepto de pago mensual de arrendamiento?; Calificada de procedente. **Respondió: NO. POSICIÓN 8.** ¿Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que en diversos procedimientos judiciales le ha demandado el pago y consignación de rentas con relación al mismo predio señalado en este procedimiento, hasta el año 2020?; Calificada de procedente. **Respondió: NO. POSICIÓN 9.** ¿Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que al día de la fecha persiste su renuncia a recibir el pago de las rentas vencidas?; Calificada de procedente. **Respondió: NO, yo me he negado a recibir esos depositos o rentas, por que yo no conozco al Ciudadano ***** , yo el trato verbal con la Ciudadana ***** y con el esposo de ella, que en este**

momento no recuerdo su nombre. Así mismo lo que yo quiero es que desalojen el predio. POSICIÓN 10. ¿Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que al día de la fecha, el contrato de arrendamiento sobre el local comercial arrendado sigue vigente?; Calificada de procedente. Respondió: NO, por que en el año 2007, les pedí que desalojaran el bien inmueble.....”

A continuación analizaremos de manera pormenorizada la prueba confesional, y en especial las posiciones que fueron calificadas de legales, para lo cual iniciamos con la respuesta dada a la pregunta numero uno: Que diga la absolvente, si es cierto como lo es, que usted conoce al señor ***** Calificada de procedente Respondió.- **NO**. Ahora bien, la respuesta negativa en el sentido de que la demandada no conoce al actor, este hecho da un significado trascendental al presente asunto y que con dicha respuesta no se acredite la pretensión en la acción ejercitada, por lo tanto no ayuda en para allegarnos a la verdad de los hechos motivo de la presente litis, por lo que hace a la respuesta dada a la pregunta número 2. en el sentido de que a finales del mes de diciembre del año dos mil cuatro, celebros un contrato verbal de arrendamiento con el C. ***** sobre un inmueble ubicado en calle 19 Coahuila. La respuesta fue **NO**, de manera categórica, siendo esta pregunta y respuesta sobremanera importante en los presente hechos que se pretenden probar, respuesta que no ayuda en nada en el punto toral del presente asunto. En relación a la pregunta 3, relacionada con la temporalidad del contrato celebrado con ***** la respuesta fue **NO**. Lo que se traduce que no existe tal contrato de arrendamiento celebrado por las partes actor y demandada dentro del presente procedimiento, con lo cual se desvirtúa de manera fehaciente la acción pretendida. Con relación a la respuesta dada a la pregunta 4, en el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

sentido de que el actor cumplió desde 2004, puntualmente con el pago mensual del arrendamiento, categóricamente respondió la absolvente de la prueba **NO**. Además de que el actor no agrega las documentales respectivas o contra - recibos por concepto del pago mensual de las rentas, es decir, por cada pago mensual la demandada debe de emitir un recibo del dinero recibido por concepto de la renta del inmueble motivo del arrendamiento, por lo que es de decirse el actor no acredita el motivo de su acción, esto como resultado de la respuesta dada a esta pregunta que se analiza y que además no agrega los recibos (documentales), correspondientes al pago de rentas. Con relación a la pregunta número 5 en el sentido del pago de rentas realizados los primeros días de cada mes. La respuesta fue **NO**. Con lo que el actor no demuestra su pretensión ya que la demandada respondió que no, con lo que entendemos que no se realizaron dichos pagos, además que no agrega los recibos correspondientes a dichos pagos. Por lo que refiere a la respuesta dada a la pregunta número 6 en el sentido de que desde el inicio del contrato verbal se pactó un pago mensual de \$1,500.00 (un mil quinientos pesos 00/100 M.N.), mensuales, de manera categórica respondió **NO**. Con esta respuesta el actor no prueba su pretensión en cuanto a la existencia del contrato verbal ni el monto de dinero por concepto de renta. En relación a la pregunta número 7, en el sentido de que a la fecha subsiste la cantidad de \$1,500.00 (Un Mil Pesos 00/100 M.N.), por concepto de pago mensual de arrendamiento, la respuesta fue **NO**. Con la respuesta dada a esta pregunta el actor no prueba no acredita su pretensión, ya que la respuesta fue negativa y además debió además agregar los recibos correspondientes de los pagos mensuales de la renta pagados por mes. Para que se puedan administrar con esta prueba. En relación a la

respuesta dada a la pregunta número 8, en el sentido negativo, categóricamente **NO**. en el sentido de que existen diversos procedimientos judiciales en el que se han demandado el pago y consignación de rentas con relación al mismo predio de la presente controversia, con esta respuesta el actor no prueba su pretensión y además es de observarse que si existen los procedimientos que menciona lo correcto es que los acompañe a los presentes medios preparatorios, a fin de acreditar su dicho y que además se puedan administrar con esta prueba y sean tomadas en cuenta. Respuesta a esta pregunta que se analiza que no le favorece al actor. Con relación a la pregunta 9, en el sentido de que la demandada se ha negado a recibir el pago de las rentas vencidas, la respuesta de **NO**. Y agrego la demandada "... yo me he negado a recibir esos depósitos o rentas por que yo no conozco al ciudadano ***** yo el trato verbal con la ciudadana *****z, y con el esposo de ella, que en este momento no recuerdo su nombre, Así mismo lo que yo quiero es que desalojen el predio. Con la respuesta dada la esta pregunta no favorece al actor en cuanto a su pretensión dada la negativa de recibir las rentas ya que no conoce al actor, ***** con lo no acredita tampoco la existencia del contrato verbal de arrendamiento del que habla el actor, y del cual pretende acreditar su existencia. Con relación a la pregunta 10, en el sentido de que al día de la fecha el contrato de arrendamiento sobre el local comercial arrendado sigue vigente. La respuesta fue categórica en sentido negativo, y agrego la demandada "... por que en el año de 2007, les pedí que desalojarán el bien inmueble. Con la respuesta dada a esta pregunta no se acredita de ninguna forma la existencia del contrato verbal a que se hace referencia en el punto total de los presente medios preparatorios a juicio sumario civil. Esta prueba en nada beneficia al actor



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

por el contrario quien es beneficiado es la demandada al afirmar que se condujo con verdad en la diligencia de prueba confesional ante una autoridad judicial, esta prueba confesional se analiza es apegado a lo dispuesto por el artículo 306 y 309 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, y en cuanto a su valoración se hace de conformidad a lo dispuesto por el artículo 393 del mismo ordenamiento procedimental, que a la letra dice: La confesión judicial hace prueba plena cuando concurren en ella las siguientes condiciones. I.- Que sea hecha por persona capaz de obligarse; II.- Que sea hecha con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia Y III.- Que sea de hecho propio o conocido del absolvente, o, en su caso, del representado o del causante. La admisión de hechos en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, hará fe sin necesidad de ratificación ni de ser ofrecida como prueba.

Por auto de fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós, se realizo constancia en el sentido de que la prueba testimonial, no se realizo en la hora señalada en virtud de que la parte actora no presento a los testigos ofrecidos y admitidos con anterioridad, por tanto su desahogo no se llevo a cabo por causas imputables y falta de interés de la parte actora. En el mismo sentido se señalo nueva fecha para el desahogo de la prueba testimonial ofrecida por el actor, la cual tuvo su desahogo en primer término el testimonio de *****. A las once horas del día veintitrés del en curso. Misma que se desarrollo en los siguientes términos: **PRIMERA PREGUNTA.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE, SI CONOCE A *****?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO. SI. PREGUNTA DOS ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE DÓNDE CONOCE A LA C. *****?.- CALIFICADA DE**

PROCEDENTE.- RESPONDIO.- ES LA QUE LE RENTA EL PREDIO A *****.

PREGUNTA TRES.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUÁNDO CONOCE A *****?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- PUÉS MAS DE DIEZ AÑOS.

PREGUNTA CUATRO.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SI CONOCE A *****?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO, NO SE QUIEN SEA.

PREGUNTA CINCO.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, POR QUE CONOCE A *****?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- PUES NO.

PREGUNTA SEIS.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SI SABE SI ***** Y***** , TIENEN RELACIÓN LEGAL CONTRACTUAL?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO.

PREGUNTA SIETE.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, EN CASO DE SER AFIRMATIVO QUE MANIFIESTE QUE TIPO DE RELACIÓN CONTRACTUAL MANTIENEN?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO

PREGUNTA OCHO.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, DESDE QUE FECHA MANTIENEN DICHA RELACIÓN CONTRACTUAL?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO.

PREGUNTA NUEVE.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE TIPO DE RELACIÓN CONTRACTUAL ES?.- CALIFICADA DE IMPROCEDENTE.- YA QUE ESTA PREGUNTA ESTA HECHA ANTERIORMENTE.

PREGUNTA DIEZ.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SOBRE QUE BIEN INMUEBLE SE REFIERE DICHA RELACIÓN CONTRACTUAL?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO, YO NOSE DE QUE ESTAMOS HABLANDO.

➤ **PREGUNTA ONCE.-** ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SI SABE DESDE CUANDO SE FORMULÓ EL



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

CONTRATO QUE MANIFIESTA?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.-
RESPONDIO.- QUE HAY UN CONTRATO ENTRE ***** Y ***** ,
DESDE HACE MAS DE DIEZ AÑOS. **PREGUNTA DOCE.**- QUE DIGA EL
TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SI SABE EN QUE LUGAR SE
ENCUENTRA UBICADO EL BIEN INMUEBLE?.- CALIFICADA DE
PROCEDENTE.- RESPONDIO.- SI. **PREGUNTA TRECE.**- QUE DIGA EL
TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, DESDE CUANDO LO TIENEN
ARRENDADO EL SEÑOR *****?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.-
RESPONDIO.- NO, NO CONOZCO A FLAVINO **PREGUNTA CATORCE.**-
QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUIEN SE LO
ARRENDO?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- ***** .
PREGUNTA QUINCE.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA,
POR QUE CANTIDAD FUE ARRENDADA?.- CALIFICADA DE
PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO. **PREGUNTA DIECISÉIS.**- ¿QUE
DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN FUNDADA DE SU DICHO?.- CALIFICADA
DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- POR QUE LO VIVÍ, SIENDO TODO
LO QUE DESO MANIFESTAR.....

Acto seguido lo procedente es analizar de manera pormenorizada el
desahogo de la prueba testimonial que antecede lo que se realiza en los
siguientes términos, en la cual a la pregunta 1, manifiesta que si conoce a
la demandada ***** , 2., dice saber de donde la conoce, 3, que la
conoce desde hace mas de diez años, 4, que no conoce a ***** y 5,
dice que “pues no”, sabe desde cuando lo conoce, lo que es lógico por
que no lo conoce, 6. en esta pregunta en el sentido de que si sabe y le
consta, si sabe si ***** y ***** tienen relación legal contractual. Y
la respuesta fue contundente al contestar **NO**. Respuesta que de ninguna
forma favorece al actor y no acredita su pretensión de probar la existencia

de un contrato verbal de arrendamiento, en el mismo tópico tenemos la respuesta dada a la pregunta 7, en el sentido que tipo de relación relación mantienen, a lo que dijo que **NO**. Respuesta que de ninguna forma favorece al actor y no acredita su pretensión de probar la existencia de un contrato verbal de arrendamiento. En la respuesta dada a la pregunta 8 en el sentido que si sabe y le consta desde que fecha mantienen dicha relación contractual, a lo que la testigo respondió que **NO**. Con esto quiere decir que no sabe y no le consta, y en la respuesta dada a la pregunta 10, en el sentido de que si sabe y le consta sobre que inmueble se refiere dicha relación contractual. A lo que la testigo respondió; “NO YO NO SE DE QUE ESTAMOS HABLANDO” en la pregunta 11, en el sentido de que si sabe y le consta desde cuando se formulo el contrato verbal que manifiesta, y la testigo respondió “QUE HAY UN CONTRATO ENTRE ***** DESDE MÁS DE DIEZ AÑOS”. Esta respuesta es totalmente imprecisa ya que el actor en su escrito inicial de demanda señala que dicho contrato verbal lo inicio desde el año de 2004 y a la fecha han transcurrido 18 años, por lo tanto la respuesta de la testigo es muy general, ambigua, vaga e imprecisa, que no aporte nada favorable al actor, y en la respuesta dada a la pregunta 12, la testigo se limita a que si sabe en donde se encuentra ubicado el bien inmuebles motivo de la presente litis, sin precisar el lugar con el señalamientos de nombres de las calles colonia o fraccionamiento, y ciudad, siendo esta una respuesta imprecisa. Y por lo que se refiere a la pregunta número 13, en el sentido de que si sabe y le consta desde cuando lo tienen arrendado el señor ***** , la testigo respondió NO, NO CONOZCO A ***** De lo que se deduce que no sabe ni le consta, en tiempo en el que esta arrendado el inmueble, respuesta que no le favorece al actor para acreditar la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

existencia del un contrato de arrendamiento verbal. Y en la pregunta 14 en el sentido de que si sabe y le consta quien se lo arrendo. La testigo respondió, ***** sin precisar a que ***** se refiere ya que no proporciona los apellidos, ni nos da alguna otra referencia con la que podamos probar que se trata de la demandada, respuesta totalmente imprecisa. Y con la cual el actor no prueba la existencia de un contrato de arrendamiento verbal. En la pregunta 15 en el sentido de que si sabe y le consta por que cantidad fue arrendada, la testigo respondió, **NO**. Por lo tanto no sabe ni le consta por que cantidad se arrendo el inmueble, por tanto no se acredita la existencia del contrato de arrendamiento verbal, que pretende probar el actor como pretensión principal. Y por último en la pregunta 16, en el sentido de que diga el testigo la razón de su dicho, manifestó POR QUE LO VI, esta prueba se analizo de manera pormenorizada, y cada una de las respuestas dadas a la preguntas y se valora con estricto apego y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

En el mismo sentido se señalo nueva fecha para el desahogo de la prueba testimonial ofrecida por el actor, a la doce horas del día veintitrés de marzo del presente año, la cual tuvo su desahogo el testimonio de ***** . Misma que se desarrollo en los siguientes términos: **PRIMERA PREGUNTA.-** ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE, SI CONOCE A *****?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO. SI, LA CONOZCO. **PREGUNTA DOS** ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE DÓNDE CONOCE A LA C. *****?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- ACOMPAÑE A MI HIJO ***** , A HABLAR CON ELLA. **PREGUNTA TRES.-** ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DESDE CUÁNDO CONOCE A *****?.-

CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- APROXIMADAMENTE VEINTE AÑOS. **PREGUNTA CUATRO.-** ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SI CONOCE A *****?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO, CONOZCO A *****.

PREGUNTA CINCO.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, POR QUE CONOCE A *****?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.-

RESPONDIO.- NO, NO LO CONOZCO. **PREGUNTA SEIS.-** ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SI SABE SI ***** Y *****

TIENEN RELACIÓN LEGAL CONTRACTUAL?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO. **PREGUNTA SIETE.-** ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, EN CASO DE SER AFIRMATIVO QUE MANIFIESTE QUE TIPO DE RELACIÓN CONTRACTUAL MANTIENEN?.-

CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO, NO SE.

REGUNTA OCHO.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, DESDE QUE FECHA MANTIENEN DICHA RELACIÓN CONTRACTUAL?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO, NO SE.

PREGUNTA NUEVE.- ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUE TIPO DE RELACIÓN CONTRACTUAL ES?.- CALIFICADA

DE IMPROCEDENTE.- **PREGUNTA DIEZ.-** ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SOBRE QUE BIEN INMUEBLE SE REFIERE DICHA RELACIÓN CONTRACTUAL?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.-

RESPONDIO.- NO, NO SE. **PREGUNTA ONCE.-** ¿QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SI SABE DESDE CUANDO SE FORMULÓ EL CONTRATO QUE MANIFIESTA?.- CALIFICADA DE

PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO. **PREGUNTA DOCE.-** QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, SI SABE EN QUE LUGAR SE



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

ENCUENTRA UBICADO EL BIEN INMUEBLE?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO. **PREGUNTA TRECE.**- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, DESDE CUANDO LO TIENEN ARRENDADO EL SEÑOR *****?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO. **PREGUNTA CATORCE.**- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, QUIEN SE LO ARRENDO?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO. **PREGUNTA QUINCE.**- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, POR QUE CANTIDAD FUE ARRENDADA?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO. **PREGUNTA DIECISÉIS.**- ¿QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN FUNDADA DE SU DICHO?.- CALIFICADA DE PROCEDENTE.- RESPONDIO.- NO, NO SE POR QUE NO CONOZCO A ***** , SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR.

Acto seguido lo precedente es analizar de manera pormenorizada el desahogo de la prueba testimonial que antecede lo que se realiza en los siguientes términos, en la cual a la pregunta 1, manifiesta que si conoce a la demandada ***** , 2., dice saber de donde la conoce, 3, que la conoce desde hace aproximadamente veinte años, 4, que no conoce a ***** y manifestó que no conoce a ***** y 5, por que lo conoce y respondió NO, NO LO CONZCO, sabe desde cuando lo conoce, lo que es lógico por que no lo conoce, 6. en esta pregunta en el sentido de que si sabe y le consta, si sabe si ***** y ***** tienen relación legal contractual. Y la respuesta fue contundente al contestar **NO**. Respuesta que de ninguna forma favorece al actor y no acredita su pretensión de probar la existencia de un contrato verbal de arrendamiento, en el mismo tópico tenemos la respuesta dada a la pregunta 7, en el sentido que tipo de relación relación mantienen, a lo que dijo que **NO**. NO SE. Respuesta

que de ninguna forma favorece al actor y no acredita su pretensión de probar la existencia de un contrato verbal de arrendamiento. En la respuesta dada a la pregunta 8 en el sentido de que si sabe y le consta desde que fecha mantienen dicha relación contractual, a lo que la testigo respondió que **NO, NO SE**. Con esto quiere decir que no sabe y no le consta, y en la respuesta dada a la pregunta 10, en el sentido de que si sabe y le consta sobre que inmueble se refiere dicha relación contractual. A lo que la testigo respondió; “NO, NO SE” en la pregunta 11, en el sentido de que si sabe y le consta desde cuando se formulo el contrato verbal que manifiesta, y la testigo respondió “NO”. respuesta que no aporta nada favorable al actor, y en la respuesta dada a la pregunta 12, en el sentido de que si sabe en donde se encuentra ubicado el bien inmuebles motivo de la presente litis, y dijo que **NO**. Y por lo que se refiere a la pregunta número 13, en el sentido de que si sabe y le consta desde cuando lo tienen arrendado el señor ********* la testigo respondió **NO**. De lo que se deduce que no sabe ni le consta, en tiempo en el que esta arrendado el inmueble, respuesta que no le favorece al actor para acreditar la existencia del un contrato de arrendamiento verbal. Y en la pregunta 14 en el sentido de que si sabe y le consta quien se lo arrendo. La testigo respondió, **NO**. Y con la cual el actor no prueba la existencia de un contrato de arrendamiento verbal. En la pregunta 15 en el sentido de que si sabe y le consta por que cantidad fue arrendada, la testigo respondió, **NO**. Por lo tanto no sabe ni le consta por que cantidad se arrendo el inmueble, por tanto no se acredita la existencia del contrato de arrendamiento verbal, que pretende probar el actor como pretensión principal. Y por último en la pregunta 16, en el sentido de que diga el testigo la razón de su dicho, manifestó NO, POR QUE NO CONOZCO A



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

***** esta prueba se analizo de manera pormenorizada, y cada una de las respuestas dadas a la preguntas y se valora con estricto apego y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Quinto: En tal virtud, deberán declararse improcedentes los presentes Medios Preparatorios a Juicio Sumario Civil, toda vez que la pretensión del actor no ha quedado satisfecha debido a las respuestas dadas a la preguntas que fueron calificadas de legales en la prueba confesional y en las pruebas testimoniales ya que estas fueron minuciosamente analizadas en el considerando inmediato anterior, al haber negado de manera categórica la demandada *****, los hechos de los que fue objeto la presente controversia. Además del análisis de las pruebas testimoniales a cargo de ***** y *****, En mérito de lo anterior, se declaran Improcedentes los presente Medios Preparatorios a Juicio Sumario Civil, con los cuales no se acredita la existencia del contrato de arrendamiento verbal, por los motivos, argumentos y consideraciones legales esgrimidos en el cuerpo de esta resolución.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 105 Fracción III, 413 y 414 Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:

R e s u e l v e .

Primero: No Han procedido los Medios Preparatorios a Juicio Sumario Civil promovidos por ***** mediante los cuales se requirió la declaración bajo protesta a cargo de ***** y la presentación de los testigos propuestos por la parte actora. .

Segundo: No se tiene a la ciudadana ***** por reconocido de la existencia de un Contrato de Arrendamiento Verbal, celebrado con el

actor ***** como consecuencia de las respuestas dadas a las preguntas que fueron calificadas de legales en la prueba confesional de merito y en consideración a la respuestas dadas a las preguntas de las pruebas testimoniales analizadas de manera pormenorizada en el cuerpo en los autos del cuaderno principal del presente expediente.

Tercero: Se dejan a salvo los derechos del actor para que promueva lo conducente en la vía y forma que crea conveniente.

Notifíquese y Cúmplase. Así lo resolvió y firma el Licenciado Ruperto García Cruz, Juez Primero de Cuantía Menor del Primer Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con el Licenciado José Margarito Camacho Rosales, Secretario de Acuerdos que autoriza y; Da Fe. - - -

Lic. Ruperto García Cruz.

Juez

Lic. José Margarito Camacho Rosales.

Secretario de Acuerdos.

Enseguida se publico en lista de acuerdos del día.- Conste.

*El Licenciado(a) **Erika Lizbeth Arechar Mata**, Secretaria Proyectista, adscrito al **Juzgado Primero Menor Del Primer Distrito**, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución **noventa y cinco (95)** dictada el **(veinticinco de mayo de 2022)** por el **Juez Ruperto Gracia Cruz**, constante de **dieciocho (18)** fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

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

Versión pública aprobada en Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.