



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

-----**NÚMERO: SETENTA Y DOS (72).**-----

-----Ciudad Victoria, Tamaulipas; seis de marzo del dos mil veinticinco.-----

-----**V I S T O** para resolver el **Toca número 50/2025**, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia de fecha once de noviembre de dos mil veinticuatro, dictada dentro del expediente número *****, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por ***** en contra de ***** , ante el Juzgado Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en ***** , Tamaulipas; y,-----

-----**RESULTANDO:**-----

-----**PRIMERO.-** Por escrito recibido en fecha cinco de abril de dos mil veinticuatro, el actor ocurrió ante el *A quo* a demandar en la vía Sumaria Civil lo siguiente:-----

*“a).- Se declare la terminación del Contrato de arrendamiento de fecha 01 de Marzo del 2015, por tiempo indefinido, respecto al local del cual se utilizó única y exclusivamente para uso de OFICINA, ubicado en CALL ***** NÚMERO 108-A PONIENTE, PRIMER PISO, DESPACHO “A”, ENTRE CALLES ***** Y ***** , DE LA ZONA CENTRO DE ***** , TAMAULIPAS, C.P. 89000.*

b).- Como consecuencia de la declaración de la terminación del contrato de arrendamiento, le demando la

desocupación y entrega del bien inmueble objeto del arrendamiento.

d).- El pago de los gastos y costas que en el presente juicio.”

-----La Juez de Primera Instancia, por auto del día once de abril de dos mil veinticuatro, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias simples de la misma, ordenó emplazar a la parte demandada ***** , para que la contestara dentro del término de ley, lo cual hizo mediante escrito de fecha dos de marzo de dos mil veinticuatro.-----

-----Establecida la litis, se continuó con la sustanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha once de noviembre de dos mil veinticuatro, la Juez de Primera Instancia dictó la sentencia definitiva correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

- - - PRIMERO.- *La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción, siendo improcedente la defensa del demandado derivada de la contestación a la demanda.*-----

SEGUNDO.- *HA PROCEDIDO, el presente Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por la C. ***** ***** ***** , en contra del C. LIC. ***** .*-----

- - - TERCERO.- *En consecuencia, se declara la Terminación del Contrato de Arrendamiento, celebrado entre la C. ***** ***** ***** en su carácter de arrendadora y el C. ***** , como arrendador, respecto del local ubicado en: ***** NUMERO 108-A PONIENTE, PRIMER PISO, DESPACHO “A”, ENTRE CALLES ***** Y ***** , DE LA ZONA CENTRO EN ***** , TAMAULIPAS, CP.89000, al*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

tenerse acreditada su celebración, concluyendo en el día prefijado sin necesidad de desahucio, y si después de terminado el arrendamiento continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento, pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, conforme lo dispuesto por los artículos 1806 y 1814 del Código Civil vigente en el Estado, teniéndose por acreditado mediante la confesión del arrendatario que hasta la presente fecha sigue ocupando el inmueble arrendado, sin haber acreditado mediante elemento convictivo alguno diverso pacto celebrado en forma verbal posterior al contrato de fecha 1º de Marzo de 2016 con vigencia de un año.-----

*--- CUARTO.- SE CONDENA, al demandado el C. LIC. ***** a la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del arrendamiento.-----*
--- QUINTO.- Con fundamento en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas del juicio.-----
--- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.---”

-----Inconforme con la sentencia anterior, la parte demandada interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo por auto del día veintiocho de noviembre de dos mil veinticuatro, y del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha veintinueve de enero del año en curso, y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución, a la ponencia correspondiente. -----

-----**SEGUNDO.**- La parte apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de 6 hojas, recibido en fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinticuatro, que obra agregado a los autos del presente Toca, de la foja 6

a la 10, agravios que se refieren en las consideraciones que se contienen en el siguiente apartado.-----

-----La parte demandada contestó los conceptos de inconformidad dentro del término que se le concedió para tal efecto, mediante promoción electrónica presentada en fecha doce de diciembre del año actual; y,-----

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

-----**PRIMERO.-** Esta Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracciones II, y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106 fracción I de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, artículos 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.-----

-----**SEGUNDO.-** Los conceptos de agravio expresados por la apelante ******, consisten en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe:-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

“A).- Es objeto de inconformidad la Sentencia 371, fechada el 11 de Noviembre del presente año, misma que me fue notificada en fecha 14 de Noviembre también del presente año, por lo cual estando en tiempo y forma para ello expreso que la Juez recurrida, desarrolla su cuadro del resultando donde expone el tipo de Juicio y las partes que dirimen en la Vía Sumaria sobre terminación del contrato de arrendamiento de fecha 1º. De marzo del 2015, al año 2016, respecto de la oficina ubicada en ubicada en-Calle ***** 108 “A” Pte. Despacho “A” edificio ***** Entre calles ***** y ***** de la Zona Centro en ***** Tamps. C.P. 89000, como consecuencia la terminación del contrato de arrendamiento.

Así mismo por auto del 11 de abril del presente año se radico el presente Juicio y ordenándose el emplazamiento en contra del suscrito demandado, en fecha 2 de mayo del presente año el suscrito comparecí exponiendo excepciones y defensas fijándose la Litis respectiva|.

B).- Con la misma narrativa, este H. Juzgado se declaró competente para conocer del presente negocio en los términos que manifiesta la Juez interpelada.

C).- Del considerando tercero la Juez que conoce de este Juicio argumenta que conforme al artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, que el actor debe probar los hechos de su Acción y el reo sus excepciones y defensas. La actora en su demanda inicial adjunto los siguientes medios de prueba.

D).- Copias certificadas del Juzgado Primero de Primera Instancia Civil derivado del expediente 729/2022 relativo al Juicio de Desahucio promovido por la actora en contra del suscrito en mi carácter de arrendatario y otorgándosele valor Legal en los términos de los artículos 329, 392,398 de la Ley en comento para deducir una Relación contractual.

E).- Así como diversas consignaciones de pago que el suscrito demandado realizo en favor de la actora.

F).- Confesional y Declaración de parte a cargo del suscrito conforme al pliego de posiciones y preguntas, las mismas calificadas de Legales. De dicha confesional, como de la declaración de parte no se desprendió, que exista alguna procedencia del presente Juicio, por lo que dichas pruebas debieron declararse improcedentes.

E).- *Con respecto a las Testimoniales ofrecidas por la parte actora a cargo de los C.C. Rosa Elena Manzur Nieto, Enrique Cesar Sosa Casáis y Javier López Hernández, mismas que se les dio validez, cuando de los hechos se desprende que dichas testimoniales son contradictorias, ambiguas, y que incurren en múltiples contradicciones, de lo cual se puede entrever que no conocen de los Hechos de manera Directa, y por lo que se promovió Incidente de tachas misma que la Juez no tomo en consideración y se nota evidente parcialidad en favor de la Actora, por lo que se debió desechar dichas testimoniales.*

F).- *Respecto a la Inspección Judicial, ofrecida por la parte actora, dicha diligencia no se llevó a cabo por encontrarse la oficina cerrada, como la misma Juez lo sostiene, por lo que dicha prueba no tuvo trascendencia alguna.*

POR CUANTO A MIS EXCEPCIONES Y DEFENSAS EXPUSE:

Obra en autos que en mi contestación de demanda el suscrito Manifesté Bajo Protesta de Decir verdad que la firma que aparece en la copia simple del contrato que se exhibe con mi nombre no es la mía, luego entonces dicho contrato que me demanda la actora carece de validez Legal en todo su contenido por no ser mi firma la que se contiene en el mismo. En violación a lo dispuesto por el artículo 392 de la Ley adjetiva procesal.

Respecto de las pruebas aportadas por el suscrito, dentro de la dilación probatoria, fueron las Siguientes:

NEGACION A RECIBIRME LA PRUEBA PERICIAL:

*1.- El suscrito ofrecí prueba pericial Grafoscopica a cargo del Perito en Grafoscopia Lic. Javier ***** Laurens, quien, como consta en autos, al aceptar el cargo y percatarse de que el supuesto contrato que exhibía la parte demanda en su promoción inicial era solo una copia fotostática simple certificada, solicito al Juzgado, que para poder emitir sus dictamen se requiriera a la actora para que presentara dicho documento en Original, para poder llevar a cabo tal dictamen, tal como se estable en la Ley, y consta en autos, que se solicito a la Juez que requiriera a la actora para que presentara dicho documento en Original, sin que se ordenara tal requerimiento a la actora para poder llevar acabo tal*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

pericial en los términos de Ley. Luego entonces dicho contrato es solo una copia simple y burda sin eficacia alguna, por lo que entonces dicho documento es Nulo por no ser un documento original.

*2).INFORME DE AUTORIDAD, Como se hace constar en los autos, el suscrito para acreditar que la actora, por más de 2 años, no daba recibos de pago que cumplieran con los requisitos de las Leyes hacendarias, pues entregaba recibos de macho te, mismos en los que no se contenía el pago que le cubría por ese concepto de impuesto, solicite como medio de prueba, en tiempo forma, se girara oficio a la **Secretaria de Hacienda Y Crédito Publico Departamento de Control de Obligaciones Fiscales**. Mismo que al presentarse, a dicha dependencia, se indicó al suscrito que debería de ir dirigido a la **Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente de Tamaulipas “5”**. Lo que se solicitó ante la C. Juez, la cual de manera injustificada mediante auto de fecha 27 de octubre del presente año, como se hace constar en autos, negó expedir dicho oficio, argumentado que el periodo de desahogo de pruebas había terminado, y que el Juicio se encontraba en estado de sentencia, cuando aún se encontraban pruebas pendientes por desahogar. Y sin embargo en fecha posterior a la parte actora, es decir el 2 de octubre del mismo año le admitió la prueba pericial que ofreció es decir 5 días después, para esto argumento la Juez que por regularización del procedimiento, pero dicha regularización no procedió para el suscrito demandado, cuando desde antes ofrecí mi prueba antes citada, denotando con ello una vez más la parcialidad con que se ha conducido la Juez en favor de la parte actora. Con ello violándose lo dispuesto en los artículos 1º. Y 2º de la Ley Adjetiva Procesal, en razón de que no hay Justicia equitativa de parte de la Juez que conoce, del presente Juicio.*

Dicha Sentencia también me causa agravios toda vez que el C. Juez no cumple con lo dispuesto por las Leyes Hacendarias en razón de lo siguiente:

Primero - Se omite en dicha Resolución como consta en autos que al suscrito se me negó como medio de prueba para acreditar la falta de Registro por la parte Actora ante Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente de Tamaulipas “5” el SAT. Lo que Solicite en los términos de Ley, como medio de prueba DOCUMENTAL PUBLICA: Consistente en

*Informe que debería rendir a este H. Juzgado dicha dependencia, con domicilio conocido en la Ciudad de *****, Tamps., sobre lo siguiente para lo cual solicite se girara atento oficio a dicha Dependencia y se me negó:*

Segundo - *Informara si la C. ***** *****, actualmente se encontraba debidamente Registrada ante dicha Dependencia para dar en Arrendamiento el inmueble arrendado.*

Prueba que también se me negó para acreditar que no se justificaba la relación contractual y que los recibos que se exhiben por un supuesto adeudo no reúnen los requisitos de las Leyes Hacendarias.

En atención a que su Señoría no está cumpliendo con el sistema Tributario (SAT), PUES Usted se encuentra constreñido a poner de su conocimiento a las Autoridades Fiscales., PUES DE HACERLO PROPICIA CON ELLO, EVASION FISCAL.

3. PRUEBA CONFESIONAL A CARGO DE LA ACTORA; *Así mismo el suscrito ofrecí como medio de Prueba confesional a cargo de la actora, y en la posición No. 4.- que a letra dice. DIRA LA ABSOVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON EL CUAL USTED ME DEMANDA CARECE DE MI FIRMA. CONTESTANDO LA ACTORA R.- SI, ante lo cual queda debidamente confesa reconociendo que no es mi firma, y la Juez no toma en cuenta dicha confesión. Posición No. 6.- SI ES CIERTO COMO LO QUE EN LA DEMANDA ANTES PRESENTADA POR USTED EN CONTRA DEL SUSCRITO, FUE IMPROCEDENTE CONTESTANDO. R.- QUE NO, LO CUAL ES DEL TODO FALSO, PUES LA MISMA EXHIBIO COPIAS DE DICHA DEMANDA, EN SU DEHAGO DE VISTA Y SE HACE CONSTAR LO CONTRARIO. RESPECTO DE LA POSICION 7.- , SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED INTERPUSO RECURSO DE APELACION EN CONTRA DE LA SENTENCIA DICTADA A FAVOR DEL SUSCRITO EN EL OTRO JUICIO EN MENCION,R.- CONTESTO QUE NO, CUANDO SE DESPRENDE LO CONTRARIO DE LAS MISMAS COPIAS QUE ELLA EXHIBIO EN EL JUICIO EN MENCION. RESPECTO DE LA POSICION 8.- SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EL RECURSO DE APELACION*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

QUE USTED INTERPUSO EN CONTRA DE LA SENTENCIA DICTADA EN SU CONTRA RESULTO IMPROCEDENTE.R.- **MANIFESTO QUE NO, CONTRARIO A LO QUE SE CONTIENE EN LAS COPIAS QUE LA MISMA EXHIBIO DEL JUICIO EN MENCIÓN. RESPECTO DE LA POSICION NUMERO 9.- SI ES CIERTO COMO LO ES QUE USTED INTERPUSO AMPARO DIRECTO EN CONTRA DE LA APELACION QUE LE RESULTO IMPROCEDENTE,R.- CONTESTO QUE NO, LO CUAL ES FALSO PUES EXISTE UN JUICIO DE AMPARO DIRECTO, Y LA ACTORA LO NIEGA. RESPECTO DE LA POSICION 10.- SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EL SUSCRITO SIEMPRE LE HE PAGADO LA RENTA MAS EL IVA. QUE SE GENERA POR ESE CONCEPTO.CONTESTO QUE NO. CUANDO DE LAS COPIAS DE LA RESOLUCION QUE LA MISMA EXHIBE SE DESPRENDE LO CONTARRIO. POSICION 12 SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE ANTE LA INEXISTENCIA DE ALGUN CONTRATO VIGENTE NUESTRA RELACION CONTRACTUAL SIGUE ESTANDO VIGENTE DE MANMERA INDEFINIDA.R.- RESPONDIENDO QUE NO, CUANDO NO EXISTE CONTRATO ALGUNO, VIGENTE Y EL SUSCRITO SIGUE ARRENDANDO.**

4.- La Sentencia combatida y que es motivo de agravio por carecer de Fundamentación y Motivación atendiendo a lo que dispone los artículos 112, 113, 114, 115,392 de la Ley en comento.

ANALISIS DE LA SENTENCIA COMBATIDA:

Artículo 112, fracc. IV, Análisis Jurídico de la procedencia o Improcedencia de las acciones y excepciones en vista de las pruebas aportadas, o del Derecho alegado, si el punto a discusión no amerita prueba material. Es un requisito Legal que las Sentencias sean congruentes entre los Hechos de la demanda y contestación a la misma de la cual se desprende el debate entre las partes, quedando obligada la Juez a Analizar en todo y cada una de las partes procesales, realizar toda la Investigación para determinar la Tasación de las pruebas vertidas por la partes, poniéndolas unas sobre otras concatenándolas para llegar a la verdad de los hechos, Como lo dispone el artículo 392 de la ley adjetiva procesal. La

Juez Recurrida no analizo debidamente las pruebas para llegar a una resolución justa y apegada a las pruebas debidamente confrontadas, teniendo la obligación de hacerlo, de los Hechos de manera sistemática congruente que no exista duda que los Hechos hablan por sí mismo, caso que no se da hoy, pues existe una evidente parcialidad que se ve a todas luces, como también lo veremos en el siguiente punto.

¿COMO DEBEN SER LAS SENTENCIAS? Deberán ser de acuerdo a la sana lógica, a los principios generales del derecho, y a la debida valoración de las pruebas estudiándolas cuidadosamente, para llegar a una verdad que alumbre la justicia,

El Artículo 113, de la Ley adjetiva procesal Nos dice a la letra que las Sentencias deberán ser congruentes es decir Fundadas de acuerdo a los principios de la Lógica Jurídica y claridad entre la demanda y contestación es decir la valorización de lo que aducen las partes deberá ser tal que no exista duda ni confusión respecto a la verdad de los Hechos y desde luego la Juez debe resolver todos los puntos que haya sido objeto de debate y como es costumbre de acuerdo a la sana Lógica, las pruebas de la Actora para que tengan validez Legal no solo deberá concretarse a citar artículos para Fundamentar su sentencia si no que está obligada a analizar es decir confrontándose una prueba con otra tanto de los hechos de la actora como de la demandada, para llegar a la verdad absoluta, cosa que esta sentencia combatida podemos ver, que adolece de análisis Jurídico, la Juez no toma en cuenta que la documental consistente en el contrato de arrendamiento que exhibe la actora, es solo una simple una copia fotostática certificada, de lo cual se desprende que no tiene eficacia alguna pues la Ley misma exige que para llevar acabo la pericial ofrecida por el suscrito debe ser del documento Original, reiterando también que al contestar la demanda se hizo ver Bajo Protesta de Decir Verdad que la firma que se contiene en esa copia no es del suscrito. Luego entonces de qué manera se le otorga validez a un documento que solo es una copia. Adonde está el análisis, de dicha copia simple, La parte más importante es lo que dice la Ley que la voluntad de las partes es la máxima expresión, y El Suscrito sostengo que no es mi firma, aseveración que como consta en autos no fue impugnada, y pues ni siquiera el perito en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

caligrafía nombrado por la actora emito dictamen algún para acreditar lo contrario, entonces de medio se valió la Juez para aceptar ese supuesto contrato, sin ningún análisis serio y congruente, pues nunca se determinó ni por la actora si era mi firma o no.

La pregunta Lógica que debe hacerse conforme a la Ley, como puede dictarse una Sentencia condenatoria de una copia simple certificada, como lo es el supuesto Contrato de arrendamiento que se exhibió y del que no se contiene mi firma, lo cual destruye la sana Lógica, la Argumentación, la verdad Legal y se aprecia que la Juez no entro al análisis de mis excepciones y defensas, pues si las hubiera analizado la Sentencia tendría otros efectos, luego entonces la falta de argumentación y Motivación es motivo de agravio solicitando al Tribunal de Alzada Revoque dicha Resolución.

Artículo 115, de la Ley Adjetiva a la letra dice toda Sentencia debe ser Fundada es decir después del análisis de la confrontación de las pruebas del Juicio de las mismas., la verdad debe ser congruente con los Hechos, válgame la redundancia que un documento simple sea tomado como un documento original y de que la juez debería negar su eficacia de dicho documento. Pues de las constancias procesales se desprende que el suscrito Objeto e Impugne dicho documento, sin que la parte contraria hiciera manifestación alguna, cuestión que la Juez no tomo en consideración, puesto que la Ley estima que las controversias Judiciales deberán ser conforme a la letra de la Ley o a su interpretación JURIDICA, de las pobres probanzas ofrecidas por la Actora como fueron las testimoniales fueron objetadas mediante incidente de Tachas, lo que no se tomó en cuenta al resolver.

ARTICULO 392 de la Ley adjetiva procesal. “El Juez o el Tribunal hará el análisis y valorización de las pruebas rendidas, de acuerdo con los principios de la lógica, y la experiencia, debiendo además observar las reglas especiales que la Ley fije

“La valuación de las pruebas contradictorias se hará poniendo una frente a otra, a efecto de que por el enlace anterior de las rendidas, y las presunciones forme una CONVICCION, que deberá ser cuidadosamente fundada en la sentencia. En la

presente apelación se aprecia claramente que la juez, no valorizo, ni aprecio las excepciones y defensas de acuerdo al debido análisis jurídico.

La sentencia combatida adolece, de análisis y valoración de las pruebas ofrecidas por las partes. En efecto:

a).- La acción intentada en su demanda inicial es precaria en cuanto a la valorización, en atención que la documental que ofrece como El Contrato de arrendamiento de fecha 2015, es una burda copia, es decir carece del poder necesario para ser tomado en cuenta, porque una copia simple, aunque sea certificada, no puede ser tomada en cuenta con ningún valor Legal, Sin embargo la Juez combatida le da valor Legal, lo cual se puede apreciar que nunca realizo un análisis verdadero, pues de lo contrario, no le hubiera dado valor alguno. Por los motivos expuestos.

b).- Así mismo no valoro ni investigo, en mi manifestación de que la firma que obra en la copia fotostática certificada del contrato de arrendamiento, no es mi firma, lo cual lo dije bajo protesta de decir verdad, como es posible que la juez no haya puesto mi versión, sin hacer manifestación alguna, y al no haber hecho un análisis debidamente cuidadoso como lo establece la Ley, es decir, en que se basó para Afirmar en su sentencia que el documento simple certificado en copia reunía los requisitos de procedibilidad de un documento que tenga validez legal, situación que en el caso concreto no se da, y si de manera parcial le da valor legal a lo que manifiesta la actora, cuando no quedo firmemente establecido si era mi firma o no, Luego entonces la acción intentada carece de Fundamentación y Motivación y en consecuencia deberá ser revocada dicha sentencia, por los argumentos lógico jurídicos que expongo.

c).- Falta de congruencia y indebida interpretación y violación a los artículos 1º, 2º, de la Ley Procesal en Vigor, en virtud de que de los autos de la Sentencia combatida puede apreciarse, que la Juez combatida erróneamente y en una indebida aplicación, de manera reiterada cita a las partes para sentencia, más sin embargo ella misma se contradice, al desechar su mismo auto y ordenando darle entrada a un recurso de revocación, mismo auto del cual no se me puso de mi conocimiento personalmente, ante lo cual la Juez



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

caprichosamente Viola la Ley procedimental, pues de acuerdo a la sana lógica cuando un proceso se pone para sentencia, ya no debería admitir recurso alguno, porque ya se terminó la fase probatoria, ante esto dicha sentencia está plagada de errores y de inconsistencias legales por no realizar los análisis Jurídicos y estudiar cuidadosamente cada una de las pruebas aportadas por las partes, luego entonces la sentencia aludida deberá ser revocada, por todos los motivos expresados

FALTA DE ARGUMENTACION Y MOTIVACION DE LA JUEZ

*Con fecha 23 de octubre del presente año, la parte actora comparece, manifestando, que en virtud de que se agotaron las etapas procesales se dicte Sentencia, y con fecha 25 de octubre del mismo año citado se acuerda procedente el cierre probatorio de manera errónea, pues aún estaba pendiente un recurso, y con fecha 28 de octubre del mismo año el suscrito interpongo en tiempo y forma Recurso de revocación en contra del auto antes citado, dándosele entrada a dicho recurso, y con fecha 6 de noviembre desahoga la actora la vista ordenada por el recurso interpuesto por el suscrito, y con fecha 8 de Noviembre también del presente año, se ordena traer a la vista para resolver dicho Recurso. Haciendo notar que ante las diversas actuaciones parcialitas en este procedimiento en favor de la Actora, es por lo que con fecha 7 de Noviembre del mismo año multicitado el suscrito promoví Recusación en contra de la Juez, la cual negó darle tramite mediante auto de fecha 8 de noviembre, es decir al día siguiente de presentado el mismo. Argumentando de manera incongruente, que el Juicio se encontraba en citación para Sentencia, siendo esto inadmisibile cuando aún estaba pendiente de resolver un recurso ordinario como lo es el recurso de revocación en comento. La gran pregunta es, en debida exegesis Jurídica, ¿porque la Juez cita a las partes a oír sentencia, estando pendiente resolver el recurso multicitado. y hasta el día **once de noviembre, siendo las 13 hrs. Con 45 minutos**, resuelve el recurso de revocación, interpuesto en fecha 28 de octubre citado, desde luego negando la procedencia, de manera errada y en falta de interpretación Jurídica lo cual denota aún más la incongruencia e justificación, para negar la recusación expuesta.*

*Por si fuera poco, lejos de todo razonamiento Jurídico, la Juez natural, con fecha **Once de Noviembre de este mismo año**, tal como se hace constar también en los autos, **siendo las 13 hrs. Con 45 mts.** Resuelve el Recurso de revocación interpuesto por el suscrito como improcedente, de manera errada e incongruente, y de falta de motivación y fundamentación, en franca oposición al Derecho, y contra lo dispuesto en los artículos, 1º, 2º y 4º. De la Ley Adjetiva, **es decir 54 minutos después, de ese mismo día once de noviembre dicta sentencia definitiva**, y como era de esperarse también en contra del suscrito, sin esperarse siquiera a que se publicara, la resolución del multicitado recurso, mucho menos a que causara estado. Dejando entrever más aun la parcialidad multicitada con que se conduce la C. Juez.*

-----**TERCERO.-** Analizadas las alegaciones que anteceden, se arriba a la conclusión que resultan fundados pero inoperantes en una parte, e infundados en otra, como se aprecia a continuación:-----

-----Manifiesta la parte inconforme que la sentencia impugnada le ocasiona agravio porque la Juez de Primer Grado no valoró de forma correcta las pruebas, toda vez que por cuanto a la confesional y declaración de parte que la actora ofreció, considera que estas pruebas no merecen valor probatorio porque con las mismas no se justifica la procedencia de la acción; de igual manera las testimoniales, pues los declarantes incurrían en múltiples contradicciones y es evidente que no conocen los hechos de manera directa, motivo por el cual se promovió incidente de tachas el que no fue tomado en consideración por la Juzgadora.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

-----Asegura que desde la contestación de demanda manifestó que la firma que aparece en la copia simple del contrato que se exhibe no es suya, y que por ende, el documento carece de valor legal; que por ello ofreció la prueba pericial en grafoscopía a cargo del perito Lic, Javier ***** ***, quien al aceptar el cargo se percató de que el contrato se exhibió en copia simple certificada, razón por la que se solicitó al Juez que requiriera a la actora para que presentara dicho documento en original para poder llevar a cabo el dictamen, sin que se ordenara tal requerimiento a la actora; por lo que entonces el documento es nulo por no ser original.-----

-----Que la Juez no cumple con el Sistema Tributario, pues al no ponerlo en conocimiento de las autoridades fiscales propicia con ello evasión fiscal, ya que para acreditar la falta de registro de la parte actora ante la Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente de Tamaulipas “5”, quién por mas de dos años no le dio recibos que reunieran los requisitos de las Leyes Fiscales, ofreció la prueba de informe de autoridad, solicitando en tiempo y forma que se girara oficio a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Departamento de Control de Obligaciones Fiscales, empero al presentarse en dicha dependencia, se le indicó que el oficio debía ir dirigido a la Administración

Desconcentrada de Servicios al Contribuyente, lo que se solicitó ante la Juez, pero de manera injustificada por auto del veintisiete de septiembre del dos mil veinticuatro le negó expedir dicho oficio con el argumento de que el período de pruebas ya había terminado y que el juicio se encontraba en estado de dictar sentencia; sin embargo, el dos de octubre admitió a la parte actora la prueba pericial que ofreció, es decir cinco días después, argumentando la regularización del procedimiento, lo que no operó para él, evidenciando la parcialidad con que se conduce la Juez a favor de la parte actora.-----

-----Asimismo señala que él ofreció como prueba la confesional a cargo de la actora, quien en la posición número 4-cuatro reconoció que es cierto que el contrato con el cual le demanda carece de su firma, con lo que dice queda confesa reconociendo que no es su firma, y al responder a las posiciones 6, 7, 8, 9, 10, y 12, contestó negándolas, lo que dice es falso, porque en las copias que ella misma exhibió se desprende lo contrario.-----

-----Que la sentencia carece de fundamentación y motivación porque la Juzgadora no analizó debidamente las pruebas para llegar a una solución justa, aunado a que carece de un análisis jurídico, pues el documento exhibido es una copia fotostática certificada y no tiene eficacia alguna, y la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 PRIMERA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

aseveración del demandado que no es su firma no fue controvertida, ni se desahogó la prueba pericial en caligrafía por parte del perito nombrado por la actora, por lo que no se determinó si era o no su firma, es decir, que no se entró al estudio de sus excepciones, pues de haberlas analizado la sentencia tendría otros efectos.-----

-----**Los agravios son fundados pero inoperantes en una parte e infundados en otra, como se explica a continuación.**-----

-----Es fundado el agravio en lo que respecta a la omisión de la Juez en pronunciarse con respecto al incidente de tachas que promovió el demandado en contra de los testimonios rendidos por los testigos *****

 ***** Y

 a través del escrito de fecha dieciocho de septiembre del dos mil veinticuatro, pues si bien es cierto que admitió a trámite el incidente por acuerdo del veinte de septiembre del dos mil veinticuatro, no se aprecia resolución alguna.-----

-----Sin embargo es inoperante, ya que aún cuando se reparara dicha transgresión para efecto de declarar procedente el incidente de tachas y restarle valor a la prueba testimonial, el resultado del fallo seguiría siendo el mismo, toda vez que existen otros medios de prueba con eficacia

suficiente para sustentar la procedencia de la acción, tales como las *documentales* que se exhibieron por la parte actora, la *confesional y declaración de parte* a cargo del demandado, la *inspección judicial*, y la *presuncional legal y humana*, pues con tales medios de convicción quedó demostrado que el demandado tiene la posesión física y material del local ubicado en Calle ***** número ***** , entre calles ***** y ***** de la zona centro en ***** , Tamaulipas, que lo utiliza para oficina, el cual dice ocupa hace más de veinte años, y en los últimos años consignó el pago de la renta ante un Juzgado menor en razón de que la actora no le daba recibos y se negaba a recibir las rentas; que en los términos del contrato celebrado entre las partes, el mismo concluyó el día prefijado, esto es, el uno de marzo del dos mil dieciséis, en términos de lo dispuesto por el artículo 1806 del Código Civil, por lo que no existe razón para que continúe ocupándolo en calidad de arrendatario, y en esa tesitura es que la actora demostró los hechos constitutivos de su acción.-----

-----Ahora bien, **son infundados** los agravios del demandado con relación a la falta de desahogo de las pruebas que ofreció para demostrar su dicho defensivo, tales como: la pericial en grafoscopía a cargo del Lic. *****



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

***** ***, y la prueba de informe de autoridad a cargo de la Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente de Tamaulipas, pues es cierto que desde el escrito de contestación manifestó que es falso que haya firmado el contrato de arrendamiento que en copia certificada exhibió la actora, lo que pretendió demostrar con el desahogo de dicha prueba pericial, reconociendo que el pacto que existe para ocupar el inmueble es verbal, por la cantidad de \$3,000.00 (tres mil pesos 00/100 m.n.) de renta mensuales más IVA, e indicando que hace casi tres años que no le entrega la actora recibos que contengan el impuesto que está pagando, empero cierto también lo es que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° en relación con el 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de igual manera que corresponde al actor la demostración de los hechos constitutivos de su acción, toca a su contraria la justificación de los constitutivos de sus excepciones o defensas.-----

-----En este caso, aunque el demandado ofreció la prueba *pericial en grafoscopia*, y la *prueba de informe de autoridad*, no veló por su correcto y oportuno desahogo, y atendiendo al carácter dispositivo de todo juicio civil, las partes tienen la carga procesal de vigilar e impulsar el correcto y oportuno desahogo de sus pruebas aportadas,

solicitando al Juez la expedición de oficios o exhortos o cualquier otro elemento necesario para el desahogo de sus probanzas, que el propio juzgador haya omitido ordenar al admitir dichas pruebas; de tal suerte que, cualquier deficiencia por falta de actividad procesal dentro de los plazos que fija la ley para impulsar el desahogo de pruebas revela falta de interés, descuido o negligencia de la parte oferente, y por ende, ésta debe soportar las consecuencias jurídicas adversas que tales conductas le acarreen, como en el caso trascendió a la falta de desahogo de dichas pruebas. -

-----Sin que deba estimarse que la Juzgadora de Primer Grado haya sido parcial con la parte actora, por el hecho de regularizar el procedimiento mediante auto del dos de octubre del dos mil veinticuatro, pues con independencia de las cargas probatorias de las partes, el Juez como director del proceso, puede oficiosamente, hacer valer o subsanar los requisitos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, lo que se desprende del contenido del artículo 241 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

-----Aunado a que como bien lo expresó la Juez resolutor, en el juicio de origen no se reclamó el pago de rentas, sino únicamente la terminación del arrendamiento entre las partes y la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

por lo que es irrelevante si la actora entregó o no recibos de pago que contengan el pago de impuesto, ya que en términos del artículo 3° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la tramitación de los negocios judiciales no podrá alterarse o entorpecerse por disposiciones fiscales.-----

-----Por otra parte, es cierto que del resultado de la prueba confesional a cargo de la parte actora se desprende que en la posición número 4 *“SI ES CIERTO COMO LO ES QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON EL CUAL USTED ME DEMANDA CARECE DE MI FIRMA”* respondió: “SI”, sin embargo, ello no es suficiente para demostrar la excepción del demandado consistente en la falsedad de firma, pues la prueba idónea para demostrarlo es la pericial en grafoscopia y caligrafía, ya que se requieren de elementos científicos o técnicos propios de este tipo de pruebas, y en el caso no fue desahogada; reiterando que era carga probatoria del demandado demostrar sus excepciones, lo que en este caso no ocurrió.-----

-----**Asimismo el apelante hace valer una violación procesal** consistente en que, con fecha veintitrés de octubre del dos mil veinticuatro la actora solicitó que se citara a las partes para oír sentencia, y el veinticinco de octubre se acordó procedente, posteriormente, el veintiocho de octubre el demandado interpuso recurso de revocación en contra del

auto del veinticinco de octubre del dos mil veinticuatro, mismo que se admitió el treinta de octubre del dos mil veinticuatro, con fecha seis de noviembre la actora desahogó la vista ordenada con relación a dicho recurso, y el ocho de noviembre se ordenó traer a la vista el recurso para su resolución.-----

-----Con fecha siete de noviembre del mismo año promovió recusación en contra de la Juez, y ésta se negó a darle trámite mediante auto de fecha ocho de noviembre siguiente, argumentando de manera incongruente que el juicio se encontraba en citación para sentencia, siendo inadmisibles cuando aún estaba pendiente de resolver un recurso de revocación, el que se interpuso el veintiocho de octubre, y que se resolvió hasta el once de noviembre declarándolo improcedente, y ese mismo día, cincuenta y cuatro minutos después dicta la sentencia definitiva, sin esperar a que se publicara la resolución del recurso, mucho menos a que causara estado, dejando entrever la parcialidad con la que se conduce.-----

-----**Los agravios son infundados.**-----

-----Es infundado lo alegado por la parte inconforme por cuanto al agravio que le causa que no se le hubiese admitido el recurso de recusación que promovió con fecha siete de noviembre del dos mil veinticuatro con el argumento de que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

el juicio se encontraba citado para sentencia, pues es de advertirse que el Juzgador fundó su determinación en lo dispuesto por el artículo 213 del Código de Procedimientos Civiles del Estado señalando que el asunto se encontraba precisamente con citación para sentencia; sin que se advierta que el inconforme hubiese promovido recurso alguno en contra del auto de fecha ocho de noviembre del dos mil veinticuatro, por lo que debe estimarse consentido al no haber sido impugnado mediante el recurso idóneo.-----

-----Asimismo es infundado el agravio donde el demandado hace valer una violación procesal con relación al dictado de la resolución del recurso de revocación que interpuso el veintiocho de octubre del dos mil veinticuatro en contra del auto del veinticinco de octubre del dos mil veinticuatro, pues es cierto que se dictó el mismo día que la sentencia definitiva, no obstante, no le causa perjuicio alguno al inconforme, toda vez que el trámite de un recurso de revocación no suspende las etapas procesales de un juicio, además, que éste resultó improcedente y se confirmó el auto recurrido de fecha veinticinco de octubre del dos mil veinticuatro, y de conformidad con lo establecido por el artículo 918 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la resolución que se dicta en los recursos de revocación no admite recurso; de manera que no era

necesario esperar a que dicha resolución causara estado antes de dictar la sentencia definitiva. -----

-----**CUARTO.**- En tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que han resultado fundados pero inoperantes en una parte, e infundados en otra los agravios expresados por el apelante, consecuentemente, se deberá confirmar la sentencia que da materia al recurso. -----

-----En cuanto a la condena en costas de esta Segunda Instancia, se actualiza el primer supuesto del artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, ya que le han recaído al apelante dos sentencias adversas substancialmente coincidentes, por lo que se le condena al pago de las costas erogadas por su contraria ante ésta Segunda Instancia, liquidables en la vía incidental.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se: -----

----- **RESUELVE:** -----

-----**PRIMERO.**- Han resultado fundados pero inoperantes en una parte, e infundados en otra, los agravios expresados por el apelante en contra de la sentencia de fecha once de noviembre de dos mil veinticuatro, dictada dentro del expediente número *****, correspondiente al Juicio



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
PRIMERA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento, promovido por ***** en contra de ***** , ante el Juzgado Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en ***** , Tamaulipas; cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.-----

-----**SEGUNDO.**- Se confirma la sentencia que es materia del presente recurso.-----

-----**TERCERO.**- Se condena al apelante al pago de las costas procesales erogadas por la tramitación de esta Segunda Instancia.-----

-----**CUARTO.**- Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido. -----

-----**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados NOÉ SÁENZ SOLÍS y, DAVID CERDA ZÚÑIGA, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante la ausencia del titular de la Quinta Sala, que forma parte de éste Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo y 27, fracción I, de la Ley

Orgánica del Poder Judicial, siendo presidente el primero, y ponente el segundo de los nombrados, quienes firmaron hoy seis de marzo del dos mil veinticinco, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.- -----

Licenciado Noé Sáenz Solís
Magistrado Presidente

Licenciado David Cerda Zúñiga
Magistrado

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----
PSCCF/L'DCZ/sebm

La Licenciada SANDRA EDITH BARRAGÁN MÁRQUEZ, Secretario Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución NÚMERO: SETENTA Y DOS (72) dictada en la sesión del seis de marzo del dos mil veinticinco por los magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, constante de 13-trece 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.