



--- SENTENCIA NÚMERO 202 (DOSCIENTOS DOS).-----

- - - Altamira, Tamaulipas a (30) treinta días del mes de Septiembre del año (2021) dos mil veintiuno.-----

- - - **V I S T O** para resolver los autos del expediente 00224/2021, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento, **promovido por** *****
*******, en contra de *******
******* y *****.**

RESULTANDO

- - - **PRIMERO.** Por escrito presentado el veintinueve de abril de dos mil veintiuno, compareció ante este Juzgado el *****
***** promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento en contra de ***** y *****
de quienes reclama las siguientes prestaciones: **I.** La rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por quien me apodera en su carácter de arrendador con ***** como arrendatario y ***** como fiadora, respecto del bien inmueble ubicado en *****
*****; por incumplimiento del contrato, específicamente por el impago de la renta estipulada

en la cláusula Quinta del contrato, correspondientes de enero del 2021 a abril de 2021. **II.** La entrega real y jurídica del inmueble descrito en el punto inmediato anterior. **III.** El pago de \$158,484.40 (CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 40/100 M.N.) por concepto de rentas insolutas de los meses de enero del 2021 a abril de 2021, más el impuesto al valor agregado de cada renta. **IV.** El pago de las rentas que se sigan venciendo, más el impuesto al valor agregado, hasta la total desocupación del inmueble arrendado, así como el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta en tanto el demandado haga entrega real y jurídica del bien arrendado. **V.** El pago del interés legal en los términos del artículo 1173 del Código Civil del Estado respecto a la cantidad reclamada por concepto de rentas insolutas así como las que se sigan venciendo hasta que el demandado haga entrega del bien arrendado. **VI.** En caso de oposición a las prestaciones reclamadas, el pago de gastos y costas del presente juicio; fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al presente caso y exhibió los documentos en que funda su acción.

- - - **SEGUNDO.** Este Juzgado por auto de fecha cuatro de Mayo de dos mil veintiuno, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, mandándose admitir, tramitar y registrar en el libro correspondiente. Así como también se ordenó emplazar

y correr traslado a los demandados, haciéndoles saber que se les concede el término de diez días para que produjeran su contestación, si para ello tuvieren excepciones legales que hacer valer. Consta en autos que en fecha ocho y nueve de Junio de dos mil veintiuno, los demandados fueron debidamente emplazados de manera personal con los resultados visibles en autos.- Por auto de fecha veinticinco de Junio de dos mil veintiuno, se tiene por presentado al C. ***** en tiempo y forma dando contestación a la demanda ejercitada y oponiendo las excepciones que hace valer, dándose vista a la contraria por el término de tres días para que manifestara lo que a sus intereses conviniera, la cual se desahoga por auto de fecha doce de Julio del presente año.- Por auto de fecha tres de Agosto de dos mil veintiuno se declara la rebeldía de la demandada C. ***** , en virtud de no haber otorgado contestación a la demanda dentro del término concedido para ello, asimismo se fija la litis y se ordena la apertura del periodo probatorio por el termino de VEINTE DÍAS común a las partes, dividido en dos periodos de DIEZ DÍAS cada uno, el primero para ofrecer pruebas y el segundo para desahogar, asentándose el computo respectivo por la secretaria de este juzgado.- Dentro del período de referencia, las partes ofrecen las pruebas de su intención, las que se analizarán en el momento procesal oportuno.- Por auto de fecha catorce de Septiembre de dos mil veintiuno, se ordenó traer el expediente a la vista para

dictar sentencia, misma que se procede hacer en los términos siguientes:

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

- - - **PRIMERO.** Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver del presente JUICIO SUMARIO CIVIL en nombre de la ley, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

- - - **SEGUNDO.** La vía Sumaria Civil elegida por el actor, para ejercitar su acción personal pretensiva de rescisión de contratos y cobro de rentas así como accesorios legales, es la correcta de acuerdo a lo establecido por el Artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

- - - **TERCERO.** En el presente caso, ha comparecido

***** , promoviendo Juicio

Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento

en contra de ***** y ***** , de

quienes reclama las prestaciones que han quedado señaladas y

descritas en el resultando primero del presente fallo, que en

obvio de repeticiones se tienen por reproducidos en el

presente fallo como si se insertasen a la letra.

- - - Por su parte el demandado ***** al producir su contestación, niega las prestaciones que se le reclaman, fundándose para ello en los hechos que refiere y que por economía procesal se tienen aquí por reproducidas en todas y cada una de sus partes como si a la letra se insertaran, y opone las siguientes excepciones: **1. FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO**, tomando en consideración en la inexistencia de un Contrato de Arrendamiento como lo establece el numeral 1740 de la Ley Adjetiva Civil de Tamaulipas, ya que las rentas que me pretende reclamar consistentes en los meses de enero, febrero, abril y mayo de 2021, derivan de una imposición unilateral de la obligación en cuanto al pago que va contrario a derecho y conforme a lo que establece el artículo 1712 de la misma Legislación Civil, por tal motivo el arrendatario carece de derecho para ejercitar la acción que pretende hacer valer en la presente vía. **2. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN**, en vista que de la inexistencia de Contrato de Arrendamiento conforme al artículo 1740 de la Ley Adjetiva Civil de Tamaulipas, en relación con la obligación viciada que pretende el actor y que a todas luces se observa con los antecedentes de los pagos de arrendamiento de abril a diciembre del 2020 y de enero a mayo de 2021, resulta improcedente la acción rescisoria en mi contra, pues el actor no ha formalizado con el compareciente la voluntad de crear la obligación conforme a la ley del nuevo pago de renta por concepto de

arrendamiento y cada una de las consecuencias que surgen del mismo. **3. FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA**, en vista que nos encontramos en la nada jurídica y vicios que han derivado de una obligación conforme al artículo 1023 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas en relación con el 1712, 1713 y 1719 de la misma legislación, por lo tanto, en base a lo anterior nos encontramos en ausencia de legitimación activa para demandar por parte del arrendador.

4. VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO, como lo establece el numeral 1277 de la Ley Adjetiva Civil para el Estado, al no existir consentimiento expreso por ambas partes y derivado de un contrato de arrendamiento conforme al artículo 1719 de la misma legislación, como se acredita con la demanda inicial del actor que sólo exhibe un contrato de arrendamiento de fecha 16 de mayo del año 2017 y que culminó en fecha 15 de mayo del año 2020 éste resulta consumado para los efectos y condiciones que nos encontramos en concordancia con la excepción del beneficio que se me otorgo por la pandemia COVID-19 en relación al contrato desde el mes de Abril de 2020 y que el actor fue omiso señalar en su hechos. **5. EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN**, toda vez que la parte actora alude a la rescisión de un contrato y que se tiene por solicitar el pago de las mensualidades vencidas respecto a lo estipulado en dicho convenio, sin embargo, es omiso a señalar que dicho convenio tuvo una vigencia del día 16 de mayo del año

2017 al 15 de mayo del año 2020, por lo que se queda debidamente extinta la relación contractual derivada de dicho contrato de arrendamiento, no obstante que se pactó de forma verbal el arrendamiento, derivado a la existencia pandémica del COVID-19, y dicho acuerdo se continuaría con una cantidad de \$22,980.24 (veintidós mil novecientos ochenta pesos 24/100 m.n.), por lo que en ese sentido este Juzgado deberá de declarar improcedente la acción interpuesta por la parte actora, al pretender hacer valer dicha situación, habiendo existido cambios y culminado con un contrato de arrendamiento, además de que en diversas ocasiones se le comunico al actor para celebrar un nuevo contrato por escrito y este al ser omiso, prefirió efectuar la presente demanda ante este Tribunal. **6. OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, la presente acción interpuesta por la parte actora, es obscura toda vez que es omisa a señalar que existe un contrato de arrendamiento que ha sido vencido, ya que se estableció en fecha 16 de mayo del año 2017 hasta el 15 de mayo del año 2020, por lo que además de que existió una culminación al citado, existió una renovación verbal en donde se hicieron modificaciones en cuanto al paso de las mensualidades sobre el mismo bien inmueble, por lo que además se le exhorto al actor en que se firmara de nueva cuenta un contrato de arrendamiento de forma escrita, para estipular lo dicho, sin embargo éste se negó hasta la fecha, en realizar nuevo contrato de arrendamiento,

por lo que el actor es omiso a manifestar cada una de estas manifestaciones, en donde es consciente que existieron cambios, por lo que este Tribunal deberá de señalar como improcedente la presente acción, ya que carece de sustento jurídico fehaciente y solo alude la alevosía de hacer un cobro extravagante a mensualidades que tuvieron un cambio en su cuantificación. **7. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR,** la cual se hace consistir conforme al numeral 1743 del Código Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, que de forma voluntaria se creo a través de una obligación de forma voluntaria en cuanto al pago de renta derivada de la clausula quinta del contrato de arrendamiento ya vencido de fecha 16 de mayo del año 2017 y que en este caso su Señoría deberá de tomar en consideración para los efectos y motivos del ¿por que? Existió una reducción de renta y de la cual ha estado vigente, sin embargo, el actor se ha estado negado a pagarle y facturarme.

- - - CUARTO.- El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes.- Por otra parte, el artículo 273 del citado

Código, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengan a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.- En el presente caso la parte actora

*****, promueve en la vía Sumaria Civil la Rescisión del Contrato de Arrendamiento, y a efecto de cumplir con los extremos de la disposición antes aludida, ofrece de su intención las siguientes probanzas: I. **CONFESIONAL**, a cargo de *****, desahogada en fecha dos de Septiembre de dos mil veintiuno, y de la cual se desprende lo siguiente: 1. **SÍ** es cierto que el dieciséis de Mayo del dos mil diecisiete celebró un contrato de arrendamiento con *****. 2. **SÍ** es cierto que el objeto indirecto del contrato señalado lo era el bien inmueble ubicado en *****
*****. 3. **SÍ** es cierto que el precio del arrendamiento sería de \$36,345.45 (treinta y seis mil trescientos cuarenta y cinco pesos 45/100 m.n.) mensuales más el impuesto al valor agregado. 4. **SÍ** es

cierto que en el contrato de arrendamiento señalado se pactó un incremento anual al precio de la renta al menos en la misma proporción que el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México durante los 12 meses anteriores al incremento. 5. **SÍ** es cierto que la vigencia del contrato sería del dieciséis de Mayo del dos mil diecisiete al quince de Mayo del dos mil veinte. 6. **NO** es cierto que ha sido omiso en cubrir la totalidad de la renta correspondiente al mes de enero del dos mil veintiuno. 7. **NO** es cierto que ha sido omiso en cubrir la totalidad de la renta correspondiente al mes de febrero del dos mil veintiuno. 8. **NO** es cierto que ha sido omiso en cubrir la totalidad de la renta correspondiente al mes de marzo del dos mil veintiuno. 9. **NO** es cierto que ha sido omiso en cubrir la totalidad de la renta correspondiente al mes de abril del dos mil veintiuno. 10. **NO** es cierto que el importe total de cada una de las rentas señaladas en las posiciones 6, 7, 8 y 9 es de \$39,621.10 (treinta y nueve mil seiscientos veintiún pesos 00/100 m.n.) más el impuesto al valor agregado. Por lo que hace a la C. ***** , desahogada en fecha dos de septiembre de dos mil veintiuno, se desprende lo siguiente: 1. **SÍ** es cierto que el dieciséis de Mayo del dos mil diecisiete celebró un contrato de arrendamiento con ***** . 2. **SÍ** es cierto que el objeto indirecto del contrato señalado lo era el bien inmueble ubicado en

*****. 3. **SÍ** es cierto que el precio del arrendamiento sería de \$36,345.45 (treinta y seis mil trescientos cuarenta y cinco pesos 45/100 m.n.) mensuales más el impuesto al valor agregado. 4. **SÍ** es cierto que en el contrato de arrendamiento señalado se pactó un incremento anual al precio de la renta al menos en la misma proporción que el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México durante los 12 meses anteriores al incremento. 5. **SÍ** es cierto que la vigencia del contrato sería del dieciséis de Mayo del dos mil diecisiete al quince de Mayo del dos mil veinte. 6. **NO** es cierto que ha sido omiso en cubrir la totalidad de la renta correspondiente al mes de enero del dos mil veintiuno. 7. **NO** es cierto que ha sido omiso en cubrir la totalidad de la renta correspondiente al mes de febrero del dos mil veintiuno. 8. **NO** es cierto que ha sido omiso en cubrir la totalidad de la renta correspondiente al mes de marzo del dos mil veintiuno. 9. **NO** es cierto que ha sido omiso en cubrir la totalidad de la renta correspondiente al mes de abril del dos mil veintiuno. 10. **SÍ** es cierto que el importe total de cada una de las rentas señaladas en las posiciones 6, 7, 8 y 9 es de \$39,621.10 (treinta y nueve mil seiscientos veintiún pesos 00/100 m.n.) más el impuesto al valor agregado. Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 393 del Código de Procedimientos

Civiles en vigor y con la que se acreditó que las partes celebraron un contrato de arrendamiento en la fecha que indica su celebración, el objeto indirecto del mismo, el precio pactado e incrementos, así como su vigencia. II.

DECLARACIÓN DE PARTE, a cargo de

*****, desahogada en fecha dos de Septiembre de dos mil veintiuno, y de la cual se desprende lo siguiente: **1.- NO** ha sido omiso en cubrir la renta correspondiente al mes de mayo del dos mil veintiuno, del respecto del contrato de arrendamiento que tiene celebrado con ***** respecto del inmueble ubicado en *****.-

2.- Se han hecho el pago de algunas rentas pero no tengo el dato exacto, por concepto de rentas al ***** respecto del contrato de arrendamiento que tiene celebrado con la empresa en su carácter de arrendatario respecto del inmueble ubicado en *****

*****.- **3.-**

NO ha sido omiso en cubrir la renta correspondiente al mes de junio del dos mil veintiuno, respecto del contrato de arrendamiento que en su carácter de arrendatario celebro con el ***** respecto del inmueble ubicado en *****

*****.- **4.-** La cantidad

que se esta pagando son veintisiete mil y fracción, no tengo la cantidad exacta, respecto al mes de junio del dos mil veintiuno, con motivo del contrato de arrendamiento que en su carácter de arrendatario celebro con el *****

por el inmueble ubicado en

*****. **6.-** Los

meses que se han pagado no los tengo a la mano, pero se han hecho pagos, por conceptos de rentas respecto del contrato de arrendamiento que en su carácter de arrendatario celebro con

el ***** por el inmueble que le

tiene arrendado que se encuentra ubicado en

***** , respecto del mes de

julio del dos mil veintiuno.- **7.- NO** se ha pagado el mes de

julio del dos mil veintiuno, en lo que se refiere al contrato de arrendamiento que tiene celebra con

***** por el inmueble descrito en las

preguntas anteriores.- **8.- NO** se ha pagado de renta

respecto del mes de agosto del dos mil veintiuno, por el inmueble

que tiene arrendado a ***** que se

encuentra ubicado en

*****. Haciéndose

la observación que la interrogante marcada con el número 5,

se calificó de improcedente porque no es clara, al no

puntualizar la cantidad que refiere su pregunta.- Por lo que hace a la C. ***** , desahogada en fecha dos de

septiembre de dos mil veintiuno, se desprende lo siguiente:

1.- **SÍ** es cierto, que celebró un contrato de fianza con *****. con el que se comprometió a responder de todas y cada una de las obligaciones que contrajo en el contrato de arrendamiento el señor ***** con el grupo *****. respecto del inmueble

que adquirió en arrendamiento ubicado en *****

*****.- 2.- En su

carácter de fiadora esta enterada que el Sr .***** cubrió hasta que se termino el contrato, las rentas que se comprometió a cubrir mensualmente con el grupo *****. respecto del inmueble que

adquirió en arrendamiento que se encuentra ubicado en *****

*****.- 3.- Estoy de acuerdo en que yo al

firmar me hacia de un compromiso, a cubrir la renta que se estableció en el contrato de arrendamiento que celebro el Sr .*****

***** en su carácter de arrendatario con ***** respecto del bien inmueble ubicado en *****.-

Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 323 fracción IV,

con relación al artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y con la que se acreditó que no han sido cubiertas las rentas correspondientes a los meses de Julio y Agosto de dos mil veintiuno. **III. DOCUMENTALES PÚBLICAS**, consistentes en: **A. Factura IMF ******* expedida por *****. el 30 de marzo del 2021, por concepto de renta del inmueble ubicado ***** de enero 2021, por un total de \$45,960.48 (CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 48/100 M.N.), receptor *****. Agregada a los autos visible a fojas 6. **B. Factura IMF ******* expedida por *****. el 27 de abril del 2021, por concepto de renta del inmueble ubicado ***** de febrero 2021, por un total de \$45,960.48 (CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 48/100 M.N.), receptor *****. Agregada a los autos visible a fojas 7. **C. Factura IMF ******* expedida por *****. el 27 de abril del 2021, por concepto de renta del inmueble ubicado ***** en Marzo 2021, por un total de \$45,960.48 (CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 48/100 M.N.), receptor *****. Agregada a los autos visible a fojas 8. **D. Factura IMF ******* expedida por *****. el 27 de abril del 2021, por concepto de renta del inmueble ubicado ***** de Abril 2021, por un total de \$45,960.48 (CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 48/100 M.N.), receptor *****. Agregada a los autos

visible a fojas 9. **E. Copia certificada por Notario Público del Contrato de Arrendamiento celebrado el 16 de mayo del 2017** por

***** en su carácter de arrendador y el SR. *****

***** en su carácter de arrendatario, así como la SRA. *****

***** en su carácter de fiador, respecto del bien inmueble ubicado en

*****.

Agregada a los autos visible a fojas de la 16 a la 21.- Probanzas a las que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 333, 397, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **IV. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, la que se deriva del artículo 29-A fracción VII, inciso b) del Código Fiscal de la Federación. Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos de los artículos 385, 386, 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.

- - - Por su parte el demandado

***** , ofreció los siguientes elementos

de prueba: **1. CONFESIONAL**, a cargo del

***** desahogada en fecha dos de Septiembre de dos mil veintiuno, y de la cual se

desprende lo siguiente: 1.- **Sí** es cierto que su representada realizó contrato de arrendamiento en fecha dieciséis de Mayo de dos mil diecisiete con el C. *****
derivado en un inmueble ubicado en *****

*****. 2.- **Sí** es cierto que el contrato de arrendamiento firmado por su representada en fecha dieciséis de Mayo de dos mil diecisiete con el C. ***** se estableció por un término de tres años, el cual vencería el día quince de Mayo de dos mil veinte, CON OPCIÓN A DOS AÑOS MAS, POR LO TANTO VENCERÍA EN EL DOS MIL VEINTIDÓS.

3.- **Sí** es cierto que el objeto de contrato de fecha dieciséis de Mayo del dos mil diecisiete celebrado entre su representada y el C. ***** es de arrendamiento.

4.- **Sí** es cierto que el precio pactado por concepto de renta del contrato de fecha dieciséis de Mayo del dos mil diecisiete, entre su representada y el C. ***** fue por la cantidad de \$36,340.45 (treinta y seis mil trescientos cuarenta pesos 45/100 m.n.) más el I.V.A mensual, y se debe de aumentar en base a la inflación.

5.- **No** es cierto que el contrato de arrendamiento de fecha 16 de Mayo del 2017 celebrado entre su representada y el C. ***** concluyó el día 15 de Mayo de 2020. El contrato prosigue, ya que está claro que en caso de no terminarse, el mismo contrato

prosigue por dos años más.- 6.- **Si** es cierto que el contrato de arrendamiento de fecha 16 de Mayo del 2017 entre su representada y el C. ***** , se celebró en forma escrita, con las firmas tanto de él, la de la señora Josefina Arias y la de un servidor y la de dos testigos.- 8.- **Sí** es cierto que el contrato de arrendamiento de fecha 16 de Mayo del 2017, establecía en su clausula quinta “el precio del arrendamiento: El arrendatario dentro de los primeros diez (10) diez días de cada mes, pagará al arrendador por concepto de renta mensual la cantidad de \$36,340.45 (treinta y seis mil trescientos cuarenta pesos 45/100 m.n.) más I.V.A. (en lo sucesivo referido como renta), el cual será depositado en la cuenta del arrendatario que se encuentra en el ***** (*****) sucursal 311, numero de cuenta 960815 y clave interbancaria ***** . Durante la vigencia del presente contrato, la renta mensual será incrementada anualmente en la misma proporción que el índice Nacional de precios al consumidor público por el Banco de México durante los 12 (doce) meses anteriores al del incremento. A la renta deberá agregarse el Impuesto al valor agregado (IVA) o cualquier otro impuesto, derecho o aprovechamiento que dispongan las leyes fiscales federales, estatales o municipales, vigentes y que sea trasladable a terceros”. 9.- **No** es cierto que en el mes de Abril de 2020, su representada y el C. ***** , pactaron de forma verbal y voluntaria una reducción del pago de

renta que deriva de la clausula quinta del contrato de arrendamiento de fecha 16 de mayo de 2017. 10.- No es cierto que a partir del mes de Abril de 2020 se autorizó la reducción por concepto de renta del inmueble ubicado en

*****), por la cantidad de \$22,980.24 (veintidós mil novecientos ochenta pesos 24/100 m.n.) por motivo de la pandemia de COVID-19 que nos encontramos viviendo actualmente. 11.- **Si** es cierto

que su representada recibió en fecha 24 de Abril del 2020 por concepto de renta del inmueble del local ubicado en

*****), por la cantidad de \$22,980.24 (veintidós mil novecientos ochenta pesos 24/100 m.n.), y el arrendatario informó que posteriormente pagaría el resto.- 13.- **Si** es cierto que su

representada recibió en fecha 11 de Mayo del 2020 por concepto de renta del inmueble del local ubicado en

*****), por la cantidad de \$22,980.24 (veintidós mil novecientos ochenta pesos 24/100 m.n.), y reitero que el complemento de la renta que debe de ser que aparece en el contrato el arrendatario la

pagaría posteriormente.- 15.- **Si** es cierto que su representada recibió en fecha 09 de Junio del 2020 por concepto de renta

del inmueble del local ubicado en

*****), por la cantidad de \$27,576.29 (veintisiete mil quinientos setenta y seis pesos 29/100 m.n.), y el arrendatario debió pagar el complemento en ese mismo año la renta que debería de ser que venía en el contrato de arrendamiento.- **23.- Si** es cierto que su representada recibió en fecha 28 de Octubre del 2020 por concepto de renta del inmueble del local ubicado en

*****), por la cantidad de \$27,576.29 (veintisiete mil quinientos setenta y seis pesos 29/100 m.n.), y el arrendatario informó que iba a pagar el complemento de renta de ese mes en ese mismo año.-

25.- Si es cierto que su representada recibió en fecha 09 de Noviembre del 2020 por concepto de renta del inmueble del local ubicado en

*****), por la cantidad de \$27,576.29 (veintisiete mil quinientos setenta y seis pesos 29/100 m.n.), y el complemento el arrendamiento informó que lo pagaría posteriormente ese mismo año.- **27.- Si** es

cierto que su representada recibió en fecha 08 de Diciembre del 2020 por concepto de renta del inmueble del local ubicado en

*****), por la

cantidad de \$27,576.29 (veintisiete mil quinientos setenta y seis pesos 29/100 m.n.), no estoy seguro si fue en esa fecha, pero si se recibió el equivalente que menciona y reiteramos o reitero que el arrendatario informó pagar el complemento de renta en ese mismo año.- 29.- **NO** es cierto que ha concluido el contrato de arrendamiento de fecha 16 de Mayo del 2017.

31.- **NO** es cierto que su representada en el mes de Junio dejo sin efecto el contrato de fecha 16 de Mayo del 2017, ya que en ese momento se había pactado con el C. ***** , uno verbal estableciendo la modificación por concepto de pago de renta; la renta es conforme al contrato de arrendamiento y aún no termina.- 32.- **No** es cierto que derivado del contrato verbal que surgió por concepto de renta del inmueble ubicado en ***** , se estableció que se pagaría la cantidad de \$22,980.24 (veintidós mil novecientos ochenta pesos 24/100 m.n.) hasta el mes de junio del 2020.

33.- **No** es cierto que de la modificación realizada por su representada y el C. ***** fue por concepto de renta del inmueble ubicado en ***** , se elevó a la cantidad de \$27,576.29 (veintisiete mil quinientos setenta y seis pesos 29/100 m.n.); él informó que él estaría enviando

esa cantidad, pero la renta no se ha disminuido ni se disminuyó, e informó que iba a pagar ese complemento posteriormente.- 33.

No es cierto que su representada y el C.

***** pactaron de forma verbal y voluntaria en el mes de Julio de 2020, pagar la cantidad de \$27,576.29 (veintisiete mil quinientos setenta y seis pesos 29/100 m.n.) por concepto de renta del inmueble ubicado en

*****, y a

seguir dando en arrendamiento sin condición alguna; él informó que esa cantidad es la que enviaría y posteriormente el pagaría el resto de la renta que debería de ser.- 34.- **No** es cierto

que su representada en forma unilateral en el mes de Enero de 2021, elevó el concepto de renta a la cantidad de \$45,960.48 (cuarenta y cinco mil novecientos sesenta pesos 48/100 m.n.) del inmueble ubicado en

*****; el

incremento de renta se pactó en el contrato de arrendamiento de dos mil diecisiete aún vigente.- 35.- **No** es cierto que su

representada pretende rescindir el arrendamiento del inmueble ubicado en

*****, por

medio de engaños, dolo, vicios y mala fe; se rescinde por falta de pago.- 39.- **No** es cierto que su representada se negó

a recibir el pago por la cantidad de \$27,576.29 (veintisiete mil quinientos setenta y seis pesos 29/100 m.n.) por concepto de renta correspondiente al mes de Enero de 2021 con la intención de imponer su voluntad elevando el precio pactado de forma verbal de marzo del 2020.- 40.- **No** es cierto que su representada desde el mes de enero de 2021, se ha negado a firmar contrato de arrendamiento escrito con el C. ***** del local ubicado en *****

*****;

y el contrato está vigente.- 42.- No es cierto que por causa fortuita o fuerza mayor que surgió en el mes de Marzo de 2020, donde surgió el COVID-19, su representado y el c. ***** , pactaron el pago mensual por concepto de renta del local ubicado en *****

***** , la cantidad de \$22,980.48 (veintidós mil novecientos ochenta pesos 48/100 m.n.).- 45.- **No** es cierto que el contrato de fecha 16 de Mayo del 2017 ha dejado de tener efectos entre su Representada y el C. ***** ; prosigue el contrato.- 46.- **No** es cierto que su representada se ha negado a realizar nuevo contrato por escrito de arrendamiento con el C. ***** del inmueble ubicado en *****

*****,
el

contrato prosigue.- 47.- **No** es cierto que su representada de forma unilateral y sin consentimiento del

***** ha modificado la cantidad de pago mensual en concepto de renta sobre el arrendamiento del local ubicado en

*****,
el

incremento es con base al contrato de arrendamiento.-

Haciéndose la observación que se calificaron de improcedentes las posiciones marcadas con el número: 7, 36, 41, las que no se formulan por no ser hechos propios del absolvente; 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 37, 44, 48 a la 50 por contener hechos no mencionado en la contestación; 38 por contener mas de un hecho; y 43 no se formula por no ser precisa, pues no señala el año de los meses que refiere.

Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto a sus intereses convenga. **2. DECLARACIÓN DE PARTE,** a cargo del

*****,
en su calidad de Apoderado de

*****,
desahogada en fecha

dos de septiembre de dos mil veintiuno, y de la que se

desprende las siguientes manifestaciones: 1.- Si existe un

contrato vigente firmado con él, y como fiador la señora Josefina

arias.- 2.- El contrato está vigente, la vigencia del contrato es de

tres años con opción a dos años más.- 4.- A la cuenta bancaria que está a favor de ***** , al principio creo que estaba haciendo los pagos en ***** y posteriormente se le informó el cambio de cuenta creo que a bancomer y posteriormente siguió pagando ahí.- 5.- El arrendatario informó que enviaría esa cantidad y el posteriormente pagaría el complemento.- 6.- El arrendatario envió la cantidad de veintidós mil y fracción que acaba de comentar anteriormente, pero con la condicionante o con la promesa de parte de él de pagar el complemento en ese mismo año.- 7.- El arrendatario envió la cantidad de veintisiete mil y fracción en esos meses con la promesa de pagar las resto de las cantidades en ese año apegándose al contrato que inició en mayo de dos mil diecisiete.- 8.- Si existen intereses moratorios, pero nos basaremos con base lo que dice el contrato de arrendamiento de mayo de dos mil diecisiete.- Haciéndose la observación que no se formulan las interrogantes número 3 y 9, por no ser claras.- Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 323 fracción IV, con relación al artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie a los intereses de su oferente. **3.**

TESTIMONIAL, a cargo de los

***** ,

desahogada en fecha tres de septiembre de dos mil veintiuno, y de la cual se obtiene las siguientes declaraciones:

Del ***** , 1.- si es pariente por

consanguinidad o afinidad de alguno de los litigantes y en que grado, contestó: NO.- 2.- Si es dependiente o empleado de la que lo presentare, o tiene con el sociedad o alguna otra relación de intereses, contestó: SOY EMPLEADO.- 3.- Si tiene interés directo o indirecto en el pleito; contestó: NO, NO.- 4.- Y si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes, contestó: NO, DE NINGUNO.- Así mismo, y habiendo exhibido la parte actora sobre que contiene preguntas de idoneidad de las cuales fueron calificadas de procedentes la marcada con el número 1, 8, 10, 12, 13, 17, 18 y 21; A las cuales respondió: 1.- No pues nada más me dijeron que me presentara.- 8.- No, ninguna.- 10.- Pues el señor ***** y la arrendadora Grupo Tampico.- 12.- No, pues no.- 13.- No, no, ninguno.- 17.- No, no, tampoco, a ninguno.- 18.- No, no, tampoco.- 21.- No pues namás me dijeron que me presentara aquí a declarar, nada más.- En relación a las preguntas del interrogatorio: 1.- Por el trabajo.- 2.- Porque soy empleado de él, por trabajo.- 3.- Pues de vista nada más, se ha presentado a veces en el local.- 4.- Pues se ha presentado en el local en algunas ocasiones.- 5.- Pues por el arrendamiento, la renta.- 8.- Ahí sí desconozco si está en arrendamiento todavía, pero sí estuvo... pues yo estoy aquí desde, tengo como siete-ocho años.- 9.- Pues como en abril, por ahí más o menos era como de veintidós ochocientos.- 10.- Como de abril para acá, más o menos en abril fue esa cantidad.- 12.- Como siete, siete u ocho años.- LA RAZÓN DE SU DICHO: Porque he estado trabajando aquí todo este tiempo. En relación al

*****: 1.- Si es pariente por consanguinidad o afinidad de alguno de los litigantes y en que grado, contestó: Trabajo con el señor *****.- 2.- Si es dependiente o empleado de la que lo presentare, o tiene con el sociedad o alguna otra relación de intereses, contestó: Soy empleado.- 3.- Si tiene interés directo o indirecto en el pleito; contestó: Sí.- 4.- Y si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes, contestó: No.- Así mismo, y habiendo exhibido la parte actora sobre que contiene preguntas de idoneidad de las cuales fueron calificadas de procedentes la marcada con el número 1, 8, 10, 12, 13, 17, 18 y 21; A las cuales respondió: 1.- Sí.- 2.- Trabajo con él.- 3.- Sí.- 4.- Por llamada telefónica.- 5.- Por arrendamiento.- 8.- Sí.- 9.- Veintidós novecientos ochenta punto veinticuatro.- 10.- Hasta abril de dos mil veintiuno.- 12.- Entre seis y siete años.- LA RAZÓN DE SU DICHO: Porque trabajo con el señor *****.- Haciéndose la observación que por cuanto hace a las preguntas de idoneidad, no se formulan por ser insidiosas las marcadas con el número 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 20, 22, 23, 24 y 26.- no se formula por no ser precisa la marcada con el número 14.- no se formula por no ser apta la marcada con el número 19.- y no se formula por no ser clara la marcada con el número 25; y por lo que hace al interrogatorio directo las marcadas con el número 6, 7 y 11 por no ser claras.- Ahora bien, la prueba testimonial debe valorizarse según el prudente arbitrio del juzgador, y por otra parte, las circunstancias que afecten la credibilidad de los testigos, deben hacerse valer en la forma autorizada,

promoviendo el incidente de tachas, como es de orientarse por el criterio cuyo rubro señala: **“TESTIGOS, INCIDENTES DE TACHAS A LOS.”**¹ Por auto de fecha nueve de septiembre de dos mil veintiuno, se admitió el INCIDENTE DE TACHAS en contra de la declaración rendida por los Ciudadanos ***** , que promueve la parte actora, concediéndose vista a la contraria por el término de tres días, a fin de que manifieste lo que a sus intereses convenga, sin que se manifestara al respecto. Incidente que promueve el actor, respecto del testimonio de ***** en base a lo dispuesto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que manifiesta ser empleado de quien lo presenta, lo cual implica que su declaración carezca de imparcialidad, asimismo indica una cantidad diversa al monto de la renta pactada en el contrato cuya rescisión se reclama, apreciándose que el testigo no conoce los hechos por los que declaró; y respecto al testimonio de ***** , también se desprende que es empleado de quien lo presenta, manifestando además que tiene interés en el pleito, que conocía el contenido de las preguntas que se le realizarían, así como se siente agradecimiento con el demandado y rencor hacia la persona moral promovente, apreciándose la parcialidad con la que se condujo el testigo en el desarrollo de la prueba. Por ende, en virtud de que nuestra legislación

¹ Registro digital: 347041 Instancia: Tercera Sala Quinta Época Materias(s): Civil Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XCI, página 223 Tipo: Aislada

adjetiva prevé tres clases de incidentes: I. Los que se sustancian por cuerda separada y se resuelven antes de la cuestión principal, por concernir sólo al procedimiento, ya que no ponen obstáculo a la prosecución de la demanda; II. Aquellos que se sustancian en la misma pieza de autos y son de previo y especial pronunciamiento, porque ponen obstáculo al curso de la demanda, pues al encontrarse relacionados con la cuestión principal, su decisión puede causar un gravamen irreparable en la sentencia que ponga fin al procedimiento, y III. Los que sustanciados en la misma pieza de autos, su fallo se reserva para la sentencia definitiva, ya que resuelven cuestiones que prejuzgan el fondo del asunto. A esta última clase pertenece el incidente de tachas, según se advierte del texto del artículo 372 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que en la parte conducente dice: "Independientemente de la valoración que el juzgador haga, las partes pueden atacar en el acto de la diligencia o dentro de los tres días siguientes el dicho del testigo por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, ya sea que ésta haya sido expresada en sus declaraciones o aparezcan de alguna otra prueba. La petición de tachas se sustanciará incidentalmente por cuaderno separado y su resolución se reservará para sentencia". Por tal virtud, este juzgador analiza en la presente sentencia el mencionado incidente de tachas, por ordenarlo así el dispositivo legal transcrito, correlativo del artículo 371 del Código Procesal Civil del Distrito Federal, al referirse así en la tesis cuyo rubro señala

concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **4. DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en recibo de pago emitido en fecha 24 de abril del año 2020, por la cantidad total de \$22,980.24 (VEINTIDÒS MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS 24/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 77. Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **5. DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en recibo de pago emitido en fecha 11 de mayo del año 2020, por la cantidad de \$22,980.24 (VEINTIDÒS MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS 24/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 78. Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **6. DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en recibo de pago emitido en fecha 09 de junio del año 2020, por la cantidad de \$22,980.24 (VEINTIDÒS MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS 24/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 79. Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto

beneficie los intereses de su oferente.- **7. DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en recibo de pago emitido en fecha 30 de julio del año 2020, por la cantidad de \$27,576.29 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 29/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 90. Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **8. DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en recibo de pago emitido en fecha 10 de agosto del año 2020, por la cantidad de \$27,576.29 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 29/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 91. Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **9. DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en recibo de pago emitido en fecha 23 de septiembre del año 2020, por la cantidad de \$27,576.29 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 29/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 92. Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **10. DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en recibo de pago emitido en fecha 28

de octubre del año 2020, por la cantidad de \$27,576.29 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 29/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 93.

Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **11. DOCUMENTAL**

PRIVADA, consistente en recibo de pago emitido en fecha 09 de noviembre del año 2020, por la cantidad de \$27,576.29 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 29/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 94.

Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **12. DOCUMENTAL**

PRIVADA, consistente en recibo de pago emitido en fecha 08 de diciembre del año 2020, por la cantidad de \$27,576.29 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 29/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 95.

Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **13. DOCUMENTAL**

PRIVADA, consistente en recibo de pago emitido en fecha 07 de enero del año 2021, por la cantidad de \$27,576.29 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS

29/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 96. Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **14. DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en recibo de pago emitido en fecha 10 de febrero del año 2021, por la cantidad de \$27,576.29 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 29/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 97. Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **15. DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en recibo de pago emitido en fecha 30 de marzo del año 2021, por la cantidad de \$45,960.48 (CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 48/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 98.- Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **16. DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en recibo de pago emitido en fecha 27 de abril del año 2021, por la cantidad de \$45,960.48 (CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 48/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 99. Probanza a la que se le concede valor probatorio de

conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **17. DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en recibo de pago emitido en fecha 20 de mayo del año 2021, por la cantidad de \$45,960.48 (CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS 48/100 M.N.) expedido por GT GLOBAL. Visible a fojas 102.- Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **18. DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO celebrado por las partes, con una vigencia de fecha 16 de mayo del año 2017 al 15 de mayo del año 2020. Visible a fojas de la 67 a la 75. Probanza a la que se le niega valor probatorio por haberse exhibido en copia simple, en virtud de lo dispuesto por el artículo 329 y 330 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad. **19. DOCUMENTAL PRIVADA SUPERVENIENTE**, consistente en SPEI DE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA BANCARIA A FAVOR DE ***** , DEL BANCO ***** , CON NÚMERO DE REFERENCIA 1697860 EN CONCEPTO DE RENTA DIAZ MIRON POR LA CANTIDAD DE \$27,576.29 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 29/100 M.N.) DE FECHA 19 DE JUNIO DEL AÑO 2021. Probanza a la que se le concede valor probatorio de

conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **20. DOCUMENTAL PRIVADA SUPERVENIENTE**, consistente en SPEI DE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA BANCARIA A FAVOR DE ***** , DEL BANCO ***** , CON NÚMERO DE REFERENCIA 1653740 EN CONCEPTO DE RENTA DIAZ MIRON POR LA CANTIDAD DE \$27,576.29 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 29/100 M.N.) DE FECHA 16 DE JULIO DEL AÑO 2021. Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **21. DOCUMENTAL PRIVADA SUPERVENIENTE**, consistente en SPEI DE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA BANCARIA A FAVOR DE ***** , DEL BANCO ***** , CON NÚMERO DE REFERENCIA 1751980 EN CONCEPTO DE RENTA DIAZ MIRON POR LA CANTIDAD DE \$27,576.29 (VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 29/100 M.N.) DE FECHA 06 DE AGOSTO DEL AÑO 2021. Probanza a la que se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 324, 329, 330, 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.- **22. INFORME A TERCEROS**, consistente en que se gire oficio al

REPRESENTANTE LEGAL DE ***** , S.A DE C.V., en los términos que refiere. Probanza que no se desahoga por causas imputables al oferente. **19. PRESUNCION LEGAL Y HUMANA**, consistente en el conjunto de elementos que constituyen la acción. Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en cuanto beneficie los intereses de su oferente. **20. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las actuaciones derivadas del presente contencioso. Probanza a la que se le otorga valor probatorio en términos del artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con la que se acredita lo vertido en la misma en tanto beneficie los intereses de su oferente.

- - - **QUINTO.** Por cuanto hace a las excepciones propuestas, se tiene el demandado ***** negó la procedencia de las prestaciones oponiendo sus excepciones y defensas, mismas que se analizan, y así tenemos que por cuanto hace a la: 1. FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO, ésta se estima improcedente, toda vez que se encuentra justificado la celebración del contrato de arrendamiento entre las partes, y donde se observa que ambos se obligaron recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de un bien, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto en los montos y plazos estipulados en dicho contrato, por tal motivo el arrendatario tiene de derecho para ejercitar

la acción que pretende hacer valer en la presente vía. 2. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, ésta se estima improcedente en virtud de que se encuentra acreditado la celebración del contrato de arrendamiento celebrado entre las parte, y que establece que en caso de no devolver y entregar el inmueble a la posesión y uso del arrendador, el pago de la renta de mantendrá vigente. 3. FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA, ésta se estima improcedente por los motivos que se expusieron con antelación, sirviendo se apoyo además, el siguiente criterio: **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA INSTAR LA RESCISIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LA TIENE QUIEN LO SUSCRIBE CON EL CARÁCTER DE ARRENDADOR**³. De conformidad con lo dispuesto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 77/2017 (10a.), de título y subtítulo: "LEGITIMACIÓN AD CAUSAM. EN EL JUICIO DE DESAHUCIO RECAE EN EL ARRENDADOR (LEGISLACIONES DE SINALOA Y ESTADO DE MÉXICO)." y con diversos criterios aislados de la entonces Tercera Sala del Máximo Tribunal del País, se concluye que quien suscribe un contrato de arrendamiento con el carácter de arrendador, tiene legitimación en la causa para instar cualquier acción derivada de dicho acto jurídico en contra del arrendatario, como lo es la rescisión de aquél, porque su pretensión se basa y deriva exclusivamente de dicho contrato. 4. VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO, ésta se estima improcedente pues se encuentra acreditado en autos la celebración del contrato de arrendamiento por las partes, y del que se desprende que

³ Registro digital: 2023296, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Undécima Época, Materias(s): Civil, Tesis: (IV Región)1o.1 C (11a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 2, Junio de 2021, Tomo V, página 5089, Tipo: Aislada

el demandado se obligó por voluntad propia al pago por el uso o goce del inmueble dado en arrendamiento, mismo contrato que establece que en caso de no devolver y entregar el inmueble a la posesión y uso del arrendador, el pago de la renta de mantendrá vigente, sin que se encuentre acreditado que se le haya otorgado algún beneficio con motivo de la pandemia COVID-19.-

5. EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN, ésta se estima improcedente, en virtud de que se encuentra acreditado la celebración del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y que establece que en caso de no devolver y entregar el inmueble a la posesión y uso del arrendador, el pago de la renta de mantendrá vigente, así como que el mismo podrá ser renovado por un período igual.-

6. OSCURIDAD DE LA DEMANDA, ésta se estima improcedente, en virtud de que sí bien la vigencia del contrato de arrendamiento inició el 16 de mayo del año 2017 y concluyó el 15 de mayo del año 2020, éste establece que en caso de no devolver y entregar el inmueble a la posesión y uso del arrendador, el pago de la renta de mantendrá vigente.-

7. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, conforme al numeral 1743 del Código Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, ésta que se estima improcedente, en virtud de que no se actualiza la hipótesis de que se haya impedido totalmente al arrendatario el uso del bien inmueble arrendado, puesto que con las documentales exhibidas, no se observa tal

impedimento, es decir, que dicho tiempo no se haya hecho uso del bien arrendado para los fines especificados en el multicitado contrato. En conclusión, el demandado no acredita haber cumplido en la totalidad con los pagos mensuales pactados en el contrato de arrendamiento, así como tampoco la reducción del monto por concepto de renta a que hace referencia, y por ende, se sitúa dentro del supuesto contemplado por el artículo 1331 fracción I del Código Civil para que resulte procedente la rescisión del contrato de compraventa.

- - - **SEXTO:** Refiere el artículo 1805 del Código Civil en vigor que: El arrendamiento puede terminar: I...II...III...**IV.- Por rescisión....** Así mismo refiere el artículo 1817 del mismo ordenamiento legal antes invocado que: El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: **I.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos por el artículos 1737, fracción I , 1741, y 1770...** Así refiere también el artículo 1737 del ordenamiento Legal antes invocado que: El arrendatario está obligado: **I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos....**, así como también el artículo 1741 de la Ley en cita, refiere que: “ La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario”; así mismo refiere el artículo 1770 de la Ley antes citada que: **La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.** Así las cosas, la actora reclama las siguientes prestaciones: **I. La rescisión del**

contrato de arrendamiento celebrado por quien me apodera en su carácter de arrendador con *****
***** como arrendatario y *****
como fiadora, respecto del bien inmueble ubicado en

*****; por incumplimiento del contrato, específicamente por el impago de la renta estipulada en la cláusula Quinta del contrato, correspondientes de enero del 2021 a abril de 2021. **II.** La entrega real y jurídica del inmueble descrito en el punto inmediato anterior. **III.** El pago de \$158,484.40 (CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 40/100 M.N.) por concepto de rentas insolutas de los meses de enero del 2021 a abril de 2021, más el impuesto al valor agregado de cada renta. **IV.** El pago de las rentas que se sigan venciendo, más el impuesto al valor agregado, hasta la total desocupación del inmueble arrendado, así como el pago de las rentas que se sigan venciendo hasta en tanto el demandado haga entrega real y jurídica del bien arrendado. **V.** El pago del interés legal en los términos del artículo 1173 del Código Civil del Estado respecto a la cantidad reclamada por concepto de rentas insolutas así como las que se sigan venciendo hasta que el demandado haga entrega del bien arrendado. **VI.** En caso de oposición a las prestaciones reclamadas, el pago de gastos y costas del presente juicio. En esa tesitura tenemos que por cuanto hace

a la prestación reclamada en el punto I, consistente en la rescisión del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de las rentas, es procedente dicha prestación, y ello es así en virtud de que el arrendador justificó con el contrato de arrendamiento exhibido certificado por Notario Público, la relación contractual que tiene con el C. ***** y *****, respecto del inmueble ubicado en *****
*****, así como también con los recibos de renta exhibidos acredita que se le adeudan de renta los meses correspondientes del mes de enero del 2021 a abril del 2021, consecuentemente y atento a lo dispuesto por el artículo 1817 del Código Civil procede la rescisión del contrato de arrendamiento que tiene celebrado con el C. ***** y *****, por impago del total de las rentas pactadas en el mencionado contrato, y en consecuencia, resultan procedentes las subsecuentes prestaciones reclamadas, aunado a que dicha circunstancia fue debidamente acreditada con diversos medios probatorios debidamente adminiculados entre sí, y que el demandado no probó los hechos que refiere en su contestación, como lo es que realizó en su totalidad el pago de las rentas convenidas y que se convino un precio menor al pactado en el contrato de arrendamiento con motivo de una causa de fuerza mayor, por lo que al actualizarse la

hipótesis del numeral 1817 de la Ley Sustantiva Civil, se estima procedente la acción intentada.

- - - **SÉPTIMO.** Consecuentemente, por todo lo expuesto con antelación se concluye que la parte demandada no justifica sus excepciones y por ende no desvirtúa la acción probada por la actora, consecuentemente procede la rescisión del contrato promovido por

***** , en contra de *****

***** y ***** , en consecuencia, se declara

rescindido el contrato de arrendamiento celebrado en fecha

dieciséis de Mayo de dos mil diecisiete entre

***** , S.A. de C.V. en su calidad de

arrendador, y ***** en su calidad de arrendatario, y

***** en su calidad de fiador, respecto del bien

inmueble ubicado en

***** , Tamaulipas, y en tal

virtud, se condena a los CC. ***** y

***** a la desocupación y entrega del bien

inmueble ubicado en

***** , Tamaulipas, apercibidos

que de no hacerlo dentro del término legal que le concede

la ley, se procederá al lanzamiento a su costa; asimismo, se

le condena al pago de la cantidad de \$158,484.40 (CIENTO

CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 40/100 M.N.) por concepto de rentas insolutas de los meses de enero del 2021 a abril de 2021, más el impuesto al valor agregado de cada renta; al pago de las rentas que se sigan venciendo, más el impuesto al valor agregado, hasta la total desocupación del inmueble arrendado; al pago del interés legal en los términos del artículo 1173 del Código Civil del Estado respecto a la cantidad reclamada por concepto de rentas insolutas así como las que se sigan venciendo hasta que el demandado haga entrega del bien arrendado; así mismo y toda vez que la sentencia le resulto adversa a la demandada; procede condenarla al pago de los gastos y costa del juicio, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del estado que a la letra dice: *Durante el juicio, cada parte sera inmediatamente responsable de los gastos que origine las diligencias que promueva. La parte condenada indemnizara a la otra de todos los gastos y costas que hubiere hecho o debiera pagar, si son de los mencionados en el articulo anterior.* debiéndose de establecer los montos líquidos de dichos conceptos en liquidación de sentencia.

- - - Por lo anteriormente expuesto, fundado, y con apoyo además en los artículos 4º, 30, 68, 105, 109, 112, 115, 470 y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, y 1712, 1737, 1739, 1741, 1770, 1805, 1806, y relativos del Código Civil en vigor, se resuelve:

- - - **PRIMERO.** La parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, y la demandada no compareció a juicio, en consecuencia:

- - - **SEGUNDO: HA PROCEDIDO** el presente Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento, promovido por

*****, en contra de *****
***** y *****.

- - - **TERCERO.** Se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado en fecha dieciséis de Mayo de dos mil diecisiete entre *****, S.A. de C.V. en su calidad de arrendador, y ***** en su calidad de arrendatario, y ***** en su calidad de fiador, respecto del bien inmueble ubicado en *****
*****, Tamaulipas.

- - - **CUARTO.** Consecuentemente, se condena a los CC. ***** y ***** a la desocupación y entrega del bien inmueble ubicado en *****
*****, Tamaulipas, apercibidos que de no hacerlo dentro del término legal que le concede la ley, se procederá al lanzamiento a su costa; asimismo, se le condena al pago de la cantidad de \$158,484.40 (CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y

CUATRO PESOS 40/100 M.N.) por concepto de rentas insolutas de los meses de enero del 2021 a abril de 2021, más el impuesto al valor agregado de cada renta; al pago de las rentas que se sigan venciendo, más el impuesto al valor agregado, hasta la total desocupación del inmueble arrendado; al pago del interés legal en los términos del artículo 1173 del Código Civil del Estado respecto a la cantidad reclamada por concepto de rentas insolutas así como las que se sigan venciendo hasta que el demandado haga entrega del bien arrendado.

- - - **QUINTO.** Toda vez que la sentencia le resulto adversa a la demandada; procede condenarla al pago de los gastos y costa del juicio, debiéndose de establecer los montos líquidos de dichos conceptos en liquidación de sentencia.

- - - **SEXTO.** Así mismo hágase saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre del año dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

- - - **SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así definitivamente lo sentenció y firma el C. LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Segundo del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, actuando con la LICENCIADA MARÍA DEL

CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER, Secretaria de Acuerdos
que autoriza y da fe.-----

C. LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE.
Juez Segundo de lo Civil.

**C. LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VILLAGRANA
ALMAGUER.**

Secretaria de Acuerdos.

- - - En su fecha se hace la publicación de Ley.- Conste.-----

MVC

*El Licenciado(a) MIRIAM LIZETH VEGA CASTELLANOS,
Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO
CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que
este documento corresponde a una versión pública de la
resolución (202) dictada el (JUEVES, 30 DE SEPTIEMBRE DE
2021) por el JUEZ, constante de (49) 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 Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.