



SENTENCIA DEFINITIVA (03).-----

----- Ciudad Mante, Tamaulipas; a los (20) veinte días del mes de enero del año dos mil veinte (2020).-----

----- **VISTOS** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00008/2019**, relativo al JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO promovido por la C. *****, en representación de la C. *****, en contra de la C. ***** Y/O *****:-----

----- **RESULTANDO** -----

----- **PRIMERO.**- Mediante escrito presentado en fecha catorce de enero del dos mil diecinueve, compareció la C. *****, en representación de la C. *****, promoviendo JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en contra de la C. ***** Y/O *****, de quien reclama las siguientes prestaciones:- **a).**- *La desocupación de la casa habitación la cual se encuentra ubicada en *****.* **b).**- *El pago de las rentas vencidas hasta la fecha y las que se sigan venciendo con el presente juicio.* **c).**- *El pago de gastos y costas que se originen en el presente juicio.* **d).**- *El embargo de los bienes muebles suficientes para garantizar el adeudo de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo.*-----

----- Fundó su demanda en los hechos y consideraciones legales que estimo aplicables al presente caso, anexando a la misma los documentos con los cuales pretende justificar su acción.-----

----- **SEGUNDO**:- Por auto de fecha dieciséis de enero del dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta, ordenándose que con las copias simples de la demanda, documentos anexos y auto que se dicta, se corriera traslado a la parte demandada y emplazarla para que dentro del término de diez días ocurriera a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, ya sea confesándola, negándola u oponiendo excepciones, si a sus intereses así conviniera, lo que ocurrió mediante cédula de notificación de fecha trece de octubre del dos mil diecinueve.-----

----- **TERCERO**:- Mediante auto de fecha treinta de octubre del dos mil diecinueve, se tuvo a la parte demandada dando contestación a la demanda instaurada en su contra, oponiendo las excepciones que consideró aplicables al caso, por lo que se ordenó abrir el juicio a prueba y una vez agotada dicha etapa procesal, se pasó a la conclusiva, y hecho que fue, mediante auto de fecha trece de diciembre del dos mil diecinueve, se citó el presente expediente para oír sentencia la que hoy se dicta al tenor de lo siguiente:-----

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

----- **PRIMERO**:- **Competencia**.- Este Juzgado Primero Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, es competente para resolver el presente Juicio, 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, 185, 192 fracción II, 195 fracción III del Código Adjetivo Civil vigente, 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción I, 38 fracción I, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

----- **SEGUNDO:- Procedencia de la vía.-** La vía Sumaria Civil elegida por la parte actora para ejercitar su acción personal es la correcta, acorde a lo establecido en el artículo 470 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de una controversia relacionada con un arrendamiento.-----

----- **Legitimación de las partes.-** Previo a la decisión del fondo de la controversia, se analiza la legitimación de las partes, pues dicha cuestión es indispensable para pronunciar una sentencia válida.-----

----- Así, por legitimación en la causa se entiende la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley, y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley; es decir, es el reconocimiento del actor y del reo, por parte del orden jurídico, como de las personas facultadas respectivamente para pedir y contestar el procedimiento que es objeto del juicio.-----

----- Además, la legitimación en la causa sólo es posible examinarla al momento de emitirse la sentencia definitiva que dirima el fondo de la controversia planteada, porque es en ese momento procesal en que debe decidirse si con el acervo

probatorio del juicio se acredita o no el derecho controvertido por la actora, o en su caso, las excepciones opuestas, para así absolver o condenar, según corresponda; momento procesal que se actualiza en la especie.¹ -----

----- Así las cosas, dicha legitimación se encuentra debidamente acreditada con el documento base de la acción consistente en el contrato de arrendamiento de fecha quince de agosto del dos mil dieciocho, en el cual aparece la C. *****, como arrendadora y la C. *****, como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la *****, lo que crea plena convicción respecto de la relación jurídica existente entre ambas contendientes.-----

----- **TERCERO.-** En el presente caso, ha comparecido la C. *****, en representación de la C. *****, promoviendo JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en contra de la C. ***** Y/O *****, de quien reclama las prestaciones que han quedado señaladas y descritas en el resultando primero de este fallo, fundando su pretensión en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al

*1Jurisprudencia VI. 3º. C/67. sustentada por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, julio de dos mil ocho, página 1600, que es del tenor literal siguiente: -
"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva."*



presente caso, que en obvio de repeticiones se tienen por reproducidos en el presente fallo.-----

----- La demandada dio contestación a la demanda instaurada en su contra, lo que hizo en los términos que se señala y precisa en el escrito de mención; con lo que quedó fijada la litis dentro del presente juicio.-----

----- Así las cosas, conforme a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, el actor debe probar los hechos constitutivos de la acción y el reo los de sus excepciones.-----

----- Para acreditar los hechos constitutivos de su acción, la parte actora aportó los siguientes medios de convicción:-----

----- **DOCUMENTAL PRIVADA.**- Consistente en el contrato de arrendamiento de fecha *****, celebrado por la C. *****, en representación de la C. *****, como arrendadora, y la C. *****, como arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en la *****.

----- Documental que obra agregada a los autos a fojas 4 a la 7, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con los artículos 333 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en virtud de que no fue objetada ni impugnada por la demandada, surtiendo sus efectos jurídicos como si hubiera sido reconocida expresamente, con la cual se acredita que las partes contendientes celebraron el contrato de arrendamiento en fecha *****, en el cual la C. *****, en representación de la C. *****, se

obligó a conceder a la C. *****, el uso y goce temporal del bien inmueble ubicado en la *****, obligándose la arrendataria a pagar de manera mensual a favor de la arrendadora la cantidad de *****, según se advierte de dicho contrato; mismo que se celebró por el término de seis meses, iniciando el *****, para concluir el *****, pagándose la renta los días quince de cada mes.-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en el recibo de pago del servicio de energía eléctrica, expedido por la *****.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a fojas 8, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, con la cual se acredita que el inmueble ubicado en *****, cuenta con servicio de energía eléctrica.-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la Cédula de Requerimiento de Pago de fecha tres de enero del dos mil dieciocho, expedida por la *****.-----

----- Documental que obra agregada a los autos a fojas 9 y 10, a la cual no se le concede valor probatorio en juicio, en virtud de que el contrato base de la acción es de fecha agosto de dos mil dieciocho, resultando que este documento es anterior a dicho contrato, por lo que no tiene relación con la litis del presente juicio.



----- **CONFESIONAL.-** Que estuvo a cargo de la C. *****, probanza que se desahogó en fecha veintiséis de noviembre del dos mil diecinueve, y que obra en autos a fojas de la 168 a la 171.

----- Medio de prueba al cual se le concede pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que la confesión fue hecha por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios, y por tanto, se tiene por acreditado que la absolvente se obligó en la relación contractual de arrendamiento de fecha *****, que la renta mensual del inmueble motivo de arrendamiento lo sería de ***** mensuales en forma adelantada y sería pagada el día 15 de cada mes; que a la absolvente se le arrendó la vivienda marcada con el número *****, por la señora ***** y la ocupa actualmente como arrendataria.-----

----- **TESTIMONIAL.-** La cual corrió a cargo de los C. C. ***** y ***** , probanza que se desahogó en fecha veintisiete de noviembre del dos mil diecinueve, y que obra en autos a fojas de la 176 a la 181.-----

----- A este medio de prueba no se le otorga valor probatorio en juicio, pues de la declaración de los testigos se advierte que la C. ***** no dio razón fundada de su dicho, pues no dio una explicación lógica y razonada de los hechos sobre los que declaró, pues solo mencionó “porque yo la acompañé varias

veces y siempre batalló para que ella le pagara”, resultando insuficiente tal manifestación para tener por cumplido este aspecto, pues el hecho de que el testigo haya acompañado a la actora para ir con la demandada, no hace creíble que efectivamente haya ido con dichas personas, pues para que su declaración sea verosímil tenía que haber aportado mayores elementos, es decir, mencionado el día que dice que fue, así como el domicilio al cual se apersonó y lo que pasó al momento en que estaba con dichas personas.-----

----- Además, el C. ***** no conoce los hechos sobre los que declaró, pues al dar respuesta a las preguntas número 7 y 8 del interrogatorio, contestó que “NO”. De igual modo, al dar contestación a las preguntas números 12 y 13, contestó “NO, NO SÉ”, por lo que no tiene conocimiento personal y directo del contrato exhibido por la parte actora como base de su acción, ya que no se sabe cuales son las cláusulas que se pactaron en el mismo por las partes, no sabe porque motivos ejerció la oferente la acción dentro del presente juicio, no sabe que cantidad adeuda de renta la parte demandada y cuantos meses de renta tiene vencidos.-----

----- Por lo anterior, se concluye que los testigos no tienen conocimiento de los hechos sobre los que declararon, razón por la cual no se le concede valor probatorio a la presente prueba.-----



----- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA:-** Consistente en lo que favorezca a los intereses de la demandada.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES:-** Consistente en lo que favorezca a los intereses de la demandada.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- **Por su parte, la demandada ofreció los siguientes medios de convicción:**-----

----- **DOCUMENTALES PRIVADAS.-** Consistentes en nueve recibos de arrendamiento, expedidos por la C. ***** en favor de la C. *****, los cuales obran agregados a los autos a fojas de la 75 a la 82.-----

----- Ahora bien, dichas documentales fueron objetadas por la parte actora, pues refiere que no forman parte de la litis.-----

----- Esta objeción resulta procedente, en virtud de que como lo refiere la parte actora, estos documentos no forman parte de la litis, pues se encuentran expedidos a favor de la señora *****, persona que no es parte dentro del presente juicio, además, los recibos que obran agregados a fojas de la 77 a la 82, tienen como fecha de expedición ****, *** al ****, **** al ***, *** al ***, **** al ****, *** al *** y **** al ****; fechas que son anteriores a la fecha de expedición del documento base de la acción, por lo que ninguna

relación tienen dichos recibos con el contrato de arrendamiento exhibido, de fecha *****, aunado a que se refieren al inmueble ubicado en ***** y el contrato fue celebrado respecto del inmueble ubicado en la misma calle pero con el número ****.-----

----- En consecuencia, a estas documentales no se les concede valor probatorio en juicio.-----

----- **DOCUMENTALES PRIVADAS.-** Consistentes en catorce recibos de depósitos en efectivo, expedidos por la cadena comercial *****, los cuales obran agregados a los autos a fojas de la 82 a la 86.-----

----- Ahora bien, dichas documentales fueron objetadas por la parte actora, pues refiere que no forman parte de la litis.-----

----- Esta objeción resulta procedente, en virtud de que como lo refiere la parte actora, estos documentos no forman parte de la litis, pues en los mismos no se establece el nombre de la persona que realizó el depósito, ni el nombre de la persona a la que se le realizó, además no señalan el concepto por el cual se realizaron dichos depósitos, aunado a que dos de los documentos que obran agregados a fojas 82 y 83 no se encuentran legibles, además, el contrato base de la acción es de fecha *****, resultando que el recibo que obra a foja 82 es anterior a dicho contrato, de igual modo, las cantidades que amparan dichos depósitos son distintas a la pactada en el contrato, por último, en el contrato base de la acción, no se pactó que la renta se pagaría mediante depósitos en efectivo.-----



----- En consecuencia, a estas documentales no se les concede valor probatorio en juicio.-----

----- **DOCUMENTALES PRIVADAS.-** Consistentes en dieciséis recibos de pago del servicio de agua potable, expedidos por la ***** , las cuales obran agregadas a los autos a fojas 87 a la 94.-----

----- Ahora bien, dichas documentales fueron objetadas por la parte actora, pues refiere que no forman parte de la litis.-----

----- Esta objeción resulta improcedente, en virtud de que contrario a lo que refiere la parte actora, estos documentos si forman parte de la litis, pues corresponden al inmueble materia del presente juicio.-----

----- En consecuencia, a estas documentales se les concede valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto por el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como públicas, por lo tanto, con las mismas se acredita que el inmueble ubicado en ***** , cuenta con servicio de agua potable y alcantarillado.-----

----- **DOCUMENTALES PRIVADAS.-** Consistentes en siete recibos de pago del servicio de energía eléctrica, expedidos por la ***** .-----

----- Documentales que obran agregadas a los autos a fojas 95, a la 100, a las cuales se les concede valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ser de aquellas consideradas como

públicas, con las cuales se acredita que el inmueble ubicado en ***** , cuenta con servicio de energía eléctrica y hasta ***** se encuentra al corriente en el pago del servicio, como se acredita con los comprobantes de pago anexos a los recibos.-----

----- **DECLARACIÓN DE PARTE.-** Que estuvo cargo de la C. ***** , probanza señalada para el día veintinueve de noviembre del dos mil diecinueve.-----

----- A este medio de prueba no se le concede valor probatorio en juicio, al no haberse desahogado en autos por causas imputables a su oferente, en virtud de que no compareció en la fecha señalada para su desahogo a formular las preguntas a su contraparte.-----

----- **INFORME DE AUTORIDAD.-** Que estaría a cargo de la ***** con domicilio ubicado en *****; probanza que no fue desahogada por causas imputables a la demandada, debido a su falta de interés en impulsar su desahogo dentro del periodo respectivo de pruebas, en virtud de que no se presentó a recibir el oficio respectivo ni realizó las gestiones necesarias a fin de que dicha dependencia rindiera el informe solicitado, por lo que la falta de desahogo de dicha prueba se debe a su falta de interés, descuido o negligencia, y por ende, ahora debe soportar las consecuencias jurídicas adversas que tal conducta le acarrea, pues corresponde a las partes y no al Juzgador vigilar el perfecto



desahogo de sus pruebas dentro del término de ofrecimiento de pruebas.-----

----- Sirve de aplicación a lo anterior, el siguiente criterio cuyo rubro y texto indican:-----

PRUEBAS EN EL JUICIO CIVIL. LAS PARTES Y NO EL JUZGADOR TIENE LA CARGA PROCESAL DE VELAR E IMPULSAR EL CORRECTO Y OPORTUNO

DESAHOGO DE SUS PRUEBAS.

De lo dispuesto por los artículos 133 y 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se infiere el carácter dispositivo de todo juicio civil, lo cual se traduce en la obligación de las partes de impulsar el procedimiento; por tanto, conforme a dicho principio dispositivo que rige en los juicios civiles, 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. DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 131/2005. Centro Empresarial del Plástico, S.A. de C.V. y otro. 11 de marzo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: Fidel Quiñones Rodríguez. Época: Novena Época Registro: 177193 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXII, Septiembre de 2005 Materia(s): Civil Tesis: I.11o.C.137 C Página: 1537.

----- **INFORME.**- El cual estuvo a cargo del Representante Legal de la *****, con residencia en esta Ciudad, quien informó que el domicilio ubicado en *****, cuenta con contrato de servicio de



agua y drenaje No. *****; que dicho contrato se encuentra a nombre de *****; que actualmente la cuenta **** y contrato *** no cuenta con adeudo por concepto de agua y drenaje.-----

----- Medio de prueba que obra agregado a los autos a fojas de la 232 a la 234, al cual se le concede valor probatorio pleno en los términos del artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en razón de que se trata de hechos que conoce por razón de su función, los cuales no se encuentran contradichos con algún otro medio de prueba fehaciente que obre en autos.-----

----- **INFORME DE AUTORIDAD.-** Que estaría a cargo del Representante Legal de la ***** con domicilio ubicado en *****; probanza que no fue desahogada por causas imputables a la demandada, en virtud de que no compareció ante este Juzgado a recibir el oficio correspondiente y llevarlo a su destino, por lo que refleja su falta de interés en impulsar su desahogo, en virtud de que no tenía ningún impedimento para realizar las gestiones necesarias a fin de hacer llegar el presente informe a su destino, pero no lo hizo por falta de interés, descuido o negligencia, y por ende, ahora debe soportar las consecuencias jurídicas adversas que tal conducta le acarrea, pues corresponde a las partes y no al Juzgador vigilar el perfecto desahogo de sus pruebas dentro del término de ofrecimiento de pruebas.-----

----- Sirve de aplicación a lo anterior, el criterio invocado con anterioridad en esta resolución, cuyo rubro lo es **PRUEBAS EN EL JUICIO CIVIL. LAS PARTES Y NO EL JUZGADOR TIENE LA**

**CARGA PROCESAL DE VELAR E IMPULSAR EL CORRECTO
Y OPORTUNO DESAHOGO DE SUS PRUEBAS.-----**

----- **TESTIMONIAL.-** La cual corrió a cargo de los C. C.
***** y ***** , probanza que se desahogó
en fecha veintinueve de noviembre del dos mil diecinueve, y que
obra en autos a fojas de la 205 a la 225.-----

----- A este medio de prueba no se le otorga valor probatorio en
juicio, pues de la declaración de los testigos se advierte que la C.
***** no conoce los hechos sobre los que declaró, pues
al dar respuesta a las preguntas directas números 9 y 21 del
interrogatorio, contestó “*NO ME CONSTA, NO SE QUE TRATO
HAYAN TENIDO*” y “*NO SE LA FORMA DE PAGO*”; de igual
modo, al dar contestación a las preguntas directas números 10,
12, 14, 16, 19, 21 y 22, contestó “*NO, NO SÉ*”.-----

----- Además, el C. ***** , tampoco conoce los
hechos sobre los que declaró, pues al dar respuesta a las
preguntas directas números 8, 10, 12 y 19 del interrogatorio,
contestó “*NO SE QUIEN SEA EL PROPIETARIO, SOLO SE QUE
LA SEÑORA RENTA LA CASA*”; “*NO LO SE, NO TENGO ESE
DATO*”; “*NO LO SE CUAL SERÍA EL PRECIO PACTADO*”; “*LA
CANTIDAD NO ME LA SE*”.-----

----- Por lo anterior, evidentemente a los testigos no les consta la
celebración del contrato entre las partes, y por tanto, si la



demandada adeude o no pagos por concepto de renta, razón por la cual no se le concede valor probatorio a la presente prueba.-----

----- **TESTIMONIAL.-** Que estaría a cargo de la C. ***** , probanza señalada para el día veintiocho de noviembre del dos mil diecinueve.-----

----- A este medio de prueba no se le concede valor probatorio en juicio, al no haberse desahogado, en virtud de que no se le notificó a la testigo la citación para la presente prueba testimonial admitida por auto de fecha quince de noviembre del dos mil diecinueve, sin que tal parte demandada haya realizado gestión alguna para que se señalara nueva fecha y se llevara a cabo la citación a la testigo.-----

----- **RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL.-** Que se llevo a cabo en el inmueble ubicado en ***** , en la que se diera fe de lo siguiente:-----

----- **1) DAR FE DE LA EXISTENCIA MATERIAL DEL INMUEBLE MARCADO CON *****.** Por lo que hace a este punto se procede a dar fe que me encuentro constituida en el bien inmueble ubicado en ***** , exhibiendo en este acto recibo de agua en el que aparece el domicilio de *****. **2) SE IDENTIFIQUE Y SE HAGA UN RECONOCIMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE UBICADO EN *****.** En lo que respecta a este punto se procede a dar fe que en el inmueble en que me encuentro constituida es un lote de terreno de aproximadamente

** metros por *** metros de fondo. **3).- DAR FE DE LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE UBICADO EN *****.** Por lo que hace a este punto se procede a dar fe que en el bien inmueble en que me encuentro constituida es una construcción de material de concreto de aproximadamente *** metros por *** metros de fondo, en la que se encuentran plantas de ornato y frutales de mango, aguacate, platano. **4) DAR FE JUDICIAL APROXIMADAMENTE DE SI DICHO INMUEBLE ANTES DESCRITO SE ENCUENTRA HABITADO ACTUALMENTE POR LA C. *****.** En este acto se hace constar que la persona que se encuentra en el inmueble es la C. *****. **5) SOLICITAR EL ACCESO A DICHO INMUEBLE PARA QUE SE DÉ FE DE SI DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA EN BUENAS CONDICIONES PARA SER HABITADO.** En este acto se solicita el acceso al inmueble el cual es concedido por la C. ***** , y procedo a dar fe que el inmueble se encuentra en condiciones para ser habitado, observandose que el bien se encuentra destinado a casa habitación. **6) SE TOMEN PLACAS FOTOGRAFÍACAS DEL INMUEBLE MARCADO CON *****.** En este acto se procede a dar fe que se proceden a tomar placas fotograficas, mismas que se agregarán posteriormente.-----
----- Medio de prueba al que se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 407 del Código de Procedimientos Civiles, al ser practicada la inspección en lugares y objetos que no requieren de conocimientos especiales o científicos, con la



cual se acredita la existencia del inmueble ubicado en *****; que el inmueble inspeccionado es un lote de terreno de aproximadamente *** metros por *** metros de fondo; que las características del inmueble lo es una construcción de material de concreto de aproximadamente ** metros por ** metros de fondo, en la que se encuentran plantas de ornato y frutales de mango, aguacate y plátano; que la persona que se encuentra en el inmueble lo es la C. *****; que el inmueble se encuentra condicionado para ser habitado y que se encuentra destinado a casa habitación.-----

----- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA:-** Consistente en lo que favorezca a los intereses de la demandada.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES:-** Consistente en lo que favorezca a los intereses de la demandada.- Medio de prueba al que se le concede el valor probatorio previsto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- **PLACAS FOTOGRÁFICAS.-** Consistente en cinco placas fotográficas exhibidas por la C. ***** en su carácter de demandada, y que obran agregadas a los autos a fojas 241 y 242. -----

----- Medio de prueba al que se le concede valor probatorio pleno, por virtud de que dichas fotografías fueron tomadas al

momento del desahogo de la diligencia de inspección judicial ofrecida por la parte demandada, por lo tanto, se acredita lo representado en ellas, por existir la certeza sobre el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas.-----

----- **CUARTO:- Análisis de procedencia y fundamento de la acción.**-----

----- En este apartado corresponde abordar el estudio de la acción ejercida y de las excepciones opuestas, a fin de concluir si la actora o bien la parte demandada, cumplieron con la carga probatoria que les impone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

----- Los artículos 1712, 1713, 1737, 1770, 1805 y 1817 del Código Civil del Estado, establecen:-----

----- **ARTÍCULO 1712.-** Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan 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.-----

----- **ARTÍCULO 1713.-** La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o de cualquiera otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada.-----

----- **ARTÍCULO 1737.-** El arrendatario está obligado: **I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;** **II.-** A responder de los daños y perjuicios que el bien arrendado sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios o personas que lo visiten; **III.-** A servirse del bien



solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de él; **IV.-** A restituir el bien al terminar el contrato.-----

----- **ARTÍCULO 1770.-** La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.-----

----- **ARTÍCULO 1805.-** El arrendamiento puede terminar: **I.-** Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que el bien fue arrendado; **II.-** Por convenio expreso; **III.-** Por nulidad; **IV.- Por rescisión;** **V.-** Por confusión; **VI.-** Por pérdida o destrucción del bien arrendado, debido a caso fortuito o fuerza mayor; **VII.-** Por expropiación del bien arrendado hecha por causa de utilidad pública; **VIII.-** Por evicción del bien dado en arrendamiento.-----

----- **ARTÍCULO 1817.-** El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: **I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en el artículo 1837, fracción I y 1770;** **II.-** Por usarse el bien en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 1737; **III.-** Por el subarriendo del bien en contravención a lo dispuesto en el artículo 1792.-----

----- **Elementos de la acción.-** Son a saber: **a).-** La existencia de la obligación contractual de arrendamiento; **b).-** La obligación de

pago de una renta; y, **c).**- El incumplimiento del pago por parte del arrendatario.²-----

----- **a).**- Por cuanto hace al **primero** de lo elementos, tenemos que este se encuentra acreditado con la documental privada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha *****, celebrado por la C. *****, en representación de la C. *****, como arrendadora, y la C. *****, como arrendataria, respecto del bien inmueble ubicado en la *****, documental a la que se le concedió probatorio pleno, en virtud de que no fue objetada ni impugnada por la demandada, surtiendo sus efectos jurídicos como si hubiera sido reconocida expresamente; acreditándose por lo tanto, la relación contractual de arrendamiento entre las partes.-

----- **b).**- Respecto al **segundo** de los elementos de la acción, tenemos que este se encuentra acreditado con el contrato de arrendamiento base de la presente acción, en el que se pactó una renta mensual de *****, que se pagaría por parte de la arrendataria cada día quince de cada mes.-----

----- **c).**- Por lo que hace al **tercero** y último de los elementos en estudio, tenemos que es un elemento que no requiere de prueba alguna, al tratarse de un hecho negativo que por su propia naturaleza no requiere justificación, correspondiendo a la

²"ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS. El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho."Quinta Época. "Instancia: Tercera Sala. "Fuente: Apéndice 1995. "Tomo: IV, Parte SCJN. "Tesis: 113. "Página: 76



demandada la carga de la prueba del hecho relativo a que tal incumplimiento no se dio. En ese sentido, si bien el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas dispone que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, empero, tal regla general no es aplicable al caso porque se apoya en el hecho de que la arrendataria no ha cumplido con su obligación de pago de la renta, lo que implica atribuirle una conducta de abstención o negativa, que no es propia de la actora, lo que da lugar a que sólo deba probar la existencia de la obligación, por ser una carga procesal de la demandada el justificar que ha cumplido, sin que en el caso lo haya hecho, pues en la secuela del procedimiento no justificó con recibo alguno estar al corriente en el pago de las rentas.-----

----- Lo anterior se sostiene porque el contrato de arrendamiento exhibido en juicio es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar la renta, desde la fecha de su celebración; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal

prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación.³-----

----- Por tanto, al tenor de los artículos 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de concluirse que se ha justificado la relación contractual entre la actora y demandada, el monto pactado por concepto de renta⁴, así como también el incumplimiento de pago por parte de la arrendataria.-----

----- Así, se concluye que a la fecha no han sido cubiertas las rentas del inmueble arrendado conforme a los términos pactados entre las partes en el contrato de arrendamiento que celebraron, presunción que se desprende de la circunstancia de que es un hecho negativo que por su propia naturaleza no requiere acreditarse según dispone el artículo 274 de la ley de la materia, y por el contrario, sí lo es la circunstancia de que a la demandada le

3 "ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS. El contrato de arrendamiento exhibido en un juicio sobre rescisión, por falta de pago de las pensiones adeudadas, es la prueba de la existencia de la obligación del inquilino, de pagar sus rentas, desde la fecha del contrato; éste en sí mismo, es la prueba fundamental del derecho para exigir las pensiones pactadas, y basta que el actor demuestre la existencia del contrato y que afirme la falta de pago de las pensiones, para que proceda tramitar, tanto la acción rescisoria, como la de pago de todas las rentas, desde la fecha del contrato, y al inquilino incumbe demostrar que hizo los pagos, puesto que exigir tal prueba al arrendador, equivaldría a obligarlo a probar una negación; y si el inquilino sostiene que la ocupación no tuvo lugar por todo el tiempo cuyo pago se le exige, debe comprobar tal hecho." Quinta Época. "Instancia: Tercera Sala. "Fuente: Apéndice 1995. "Tomo: IV, Parte SCJN. "Tesis: 113. "Página: 76

4 "RENTA, EL MONTO DE LA, ESTIPULADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CORRESPONDE ACREDITARLO AL ARRENDADOR. Para determinar a quién incumbe la carga de la prueba, debe observarse que aun cuando la ley positiva establezca el principio de que al actor corresponde probar, que no tiene obligación de acreditar los hechos negativos, a no ser que impliquen una afirmación expresa, entre otras reglas, el juzgador deberá realizar un análisis constante acerca de las circunstancias especiales de cada caso para determinar las dificultades que se presenten en la práctica y atribuir correctamente la carga probatoria, sin descuidar que esta figura procesal opera de manera diversa en dos campos: a) en materia de obligaciones, el actor prueba los hechos que suponen la existencia de la obligación y el reo los hechos que suponen la extinción de ella; b) en materia de hechos y actos jurídicos, tanto el actor como el reo prueban sus respectivas proposiciones, de acuerdo con las reglas que fijen en ese punto los códigos adjetivos respectivos; partiendo de dichas premisas, cuando existe controversia sobre el monto de las pensiones rentísticas derivadas del contrato de arrendamiento, debe considerarse que la relación contractual existente entre el arrendador y arrendatario generan obligaciones, entre las que se encuentra la estipulación del pago de una renta; luego, si la discusión de los contendientes versa sobre el monto de ese concepto, es obvio que ese hecho, al estar inmerso en una obligación, en el actor (arrendador) recae la carga de demostrarlo, máxime si resulta un hecho constitutivo de su acción, atento lo dispuesto por los artículos 223 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León y 286 del código adjetivo del Estado de Jalisco, que consignan el principio regulador de la prueba, de cuyo tenor se advierte que el actor está obligado a probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; siguiendo con las reglas de la aplicación de las leyes de la prueba, cuando el accionante comprueba los hechos que son fundamento de su demanda, como, por ejemplo, el monto de la renta, si su contraparte alega uno menor, está obligada a acreditar su afirmación, en virtud de que se le revirtió la carga probatoria, porque el actor probó la adquisición de un hecho constituido a su favor." Novena Época. "Instancia: Primera Sala." Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. "Tomo: VII, enero de 1998. "Tesis: 1a./J. 2/98. "Página: 138



correspondía acreditar que a cubierto las rentas de las que se reclama su incumplimiento, situación que no realizó.-----

----- **EXCEPCIONES Y DEFENSAS.-** Así, al reunirse los elementos de la acción, toca entrar al estudio de las excepciones y defensas que le corresponde probar a la parte demandada, al tenor de lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

----- **EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONALIDAD EN LA PARTE ACTORA.-** Esta excepción se declara improcedente, en virtud de que la misma fue desechada mediante el auto de fecha treinta de octubre del dos mil diecinueve.-----

----- **EXCEPCIONES DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA Y CARENCIA DE DERECHO.-** Las cuales consisten en que la actora pretende cobrar doble meses de renta que ya han sido cubiertos por la demandada, lo cual hace de forma dolosa la promovente.- Estas excepciones se declaran improcedentes, en virtud de que no existen en autos medios de prueba que acrediten que la demandada haya realizado el pago de las rentas que se le reclaman, dado que si bien exhibió recibos de arrendamiento, a los mismos no se les concedió valor probatorio en juicio, en virtud de que se encuentran expedidos a nombre de la C. ***** y corresponden a un diverso inmueble que no es materia del presente juicio, persona que no es parte dentro del presente juicio, además de que no corresponden a las mismas fechas en que se celebró el contrato de arrendamiento base de la acción. De igual

modo, si bien es cierto exhibió recibos de depósitos en efectivo, expedidos por la cadena comercial *****, a los mismos tampoco se les concedió valor probatorio en juicio.-----

----- Bajo las consideraciones que anteceden es que se declara procedente el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, promovido por la C. *****, en representación de la C. *****, en contra de la C. ***** Y/O *****, y por lo tanto, se condena a la parte demandada a la desocupación y entrega material de la casa habitación ubicada en *****.

----- Se condena a la parte demandada al pago en favor de la C. ***** de las rentas insolutas correspondientes a los meses de ***, ***, *** y *****, así como *** y *****, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega material del inmueble arrendado a razón de la renta mensual pactada en el contrato, consistente en la cantidad de *****, las cuales serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

----- Asimismo, en términos del artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles al estar en presencia de una acción de condena, en la cual las costas serán a cargo de la parte vencida; se condena al demandado al pago de los gastos y costas en esta instancia, las que serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 112, 113, 114, 115 y 118, del Código de



Procedimientos Civiles del Estado, se:-----

----- **RESUELVE** -----

----- **PRIMERO.-** Se declara procedente el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO promovido por la C. *****, en representación de la C. ***** en contra de la C. ***** Y/O *****, conforme al razonamiento expuesto en el considerando cuarto de la presente resolución.-----

----- **SEGUNDO.-** En consecuencia, se condena a la C. ***** Y/O *****, a la desocupación y entrega material del inmueble objeto del arrendamiento, consistente en la casa habitación ubicada en *****.-----

----- **TERCERO.-** Se condena a la demandada a pagar a favor de la C. *****, las rentas insolutas correspondientes a los meses de **, **, ** y ***, así como ** y ****, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega material del inmueble arrendado a razón de la renta mensual pactada en el contrato, consistente en la cantidad de ****, las cuales serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

----- **CUARTO.-** Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas generados en ésta Instancia los que serán regulables en la vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.**-----

----- Así lo resolvió y firma el CIUDADANO LICENCIADO JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA, Juez Primero Civil y Familiar de

Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, quién actúa con Secretaria de Acuerdos, LICENCIADA MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ, que autoriza y da fe de lo actuado.-----

C. JUEZ

LIC. JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA.

C. SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. MARÍA ESTHER PADRÓN RODRÍGUEZ

----- En seguida se publicó en lista. Conste.-----

----- L´JRUM/L´MEPR/L´ARR

El Licenciado ALAN FERNANDO RUBIO RODRIGUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL Y FAMILIAR DEL SEPTIMO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (03) dictada el (LUNES, 20 DE ENERO DE 2020) por el LICENCIADO JOSÉ RAMÓN URIEGAS MENDOZA, Juez Primero Civil y Familiar de Primera Instancia del Séptimo Distrito Judicial del Estado, constante de (28) 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) información que se considera legalmente como (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.