



SENTENCIA 195 (CIENTO NOVENTA Y CINCO)

- - - Ciudad Reynosa, Tamaulipas, **nueve de septiembre de dos mil veintidós.-**

- - - **VISTOS** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **0214/2021**, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Desocupación y Entrega de Finca por terminación de contrato, promovido por *******, en su carácter de coarrendadora, en contra de ***** y *****, y;-

RESULTANDOS

- - - **PRIMERO.-** Mediante escrito recibido en fecha **cuatro de mayo de dos mil veintiuno**, compareció ante éste Juzgado *******, en su carácter de coarrendadora, promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Desocupación y Entrega de Finca por terminación de contrato, en contra del ***** y *****, de quienes reclamó las siguientes prestaciones: "Por medio del presente escrito, en mi carácter de COARRENDADORA, en la VIA SUMARIA CIVIL vengo a promover Juicio Sumario Civil sobre Desocupación y Entrega de Finca por terminación de contrato arrendada en contra de la persona moral denominada *******, con domicilio en CALLE DIEZ número 577 de la Colonia Las Cumbres de ésta ciudad, entre calles José Ma. Mata y Quinta, C.P. 88740, por conducto quien legalmente la represente, así como en contra de la persona moral denominada ******* por conducto de quien legalmente la represente, con domicilio en carretera a San Fernando local 15, Colonia Carlos Cantú, reclamándoles el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a).- La desocupación y entrega de los inmuebles que le fueron dados en arrendamiento a ******* mediante contrato de dicha naturaleza celebrado en esta ciudad en fecha 16 de Octubre de 2001 entre la suscrita y mis hermanos ***** y ***** de apellidos ******* como arrendadores, y la hoy demandada ******* en carácter de arrendataria, inmueble del cual la demandada aún no nos ha entregado una bodega y un local comercial que se describen en el capítulo de hechos de esta demanda y se encuentran ocupados por la persona moral *******

b) El pago de las rentas vencidas hasta la fecha actual, respecto a las porciones del inmueble arrendado que aún continúan en poder de la parte demandada, computadas a partir del día 15 de Diciembre de 2016, cuyo importe proporcional será determinado por peritos en la etapa de ejecución de sentencia, habida cuenta que el importe de la renta mensual de renta pactada por la totalidad del inmueble arrendado asciende a la cantidad de \$2,000.00 USD (Dos Mil Dólares Americanos) o su equivalente en moneda nacional, y que a pesar de haber terminado el período pactado en el contrato la demandada a *** no ha restituido a la parte arrendadora el total de los bienes dados en arrendamiento.

c).- El pago de las rentas que se sigan venciendo durante la tramitación del presente juicio y hasta la total desocupación del inmueble que se reclama.

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

- - - Refiriendo como Hechos, los que a continuación se transcriben:

”1.- En ésta ciudad, en fecha 17 de Octubre de 2001 la suscrita y mis hermanos *** Y ADRIANA de apellidos *** por nuestro propio derecho, como arrendadores, celebramos contrato de arrendamiento con la persona moral denominada ***, como arrendataria, representada por su administrador único, señor ingeniero ***, por medio del cual le dimos en arrendamiento una porción de terreno compuesta de 9,067.62 m2, (Nueve Mil Sesenta y Siete Metros Cuadrados), debidamente identificada en DECLARACIÓN PRIMERA del referido instrumento, en los siguientes términos:

“... 1.- DECLARAN LOS ARRENDADORES *** *** en su carácter de coarrendadora Y ADEMAS COMO APODERADO DE ***, AMBAS DE APELLIDOS HERNANDEZ GONZÁLEZ:

A).- SER COOPROPIETARIOS DE DOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA COLONIA CAPITAN CARLOS CANTU, DEL PLANO OFICIAL DE ESTA CIUDAD, MISMO QUE SE IDENTIFICAN Y DELIMITAN DE LA SIGUIENTE MANERA:

1.- LOTE DE TERRENO SEMI URBANO COMPUESTO POR UNA SUPERFICIE DE CUATRO MIL METROS CUADRADOS, LOCALIZABLE BAJO LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:



AL NORTE EN 166.67 M.L. (CIENTO SESENTA Y SEIS METROS, SESENTA Y SIETE CENTIMETROS LINEALES) CON PROPIEDAD DEL SEÑOR ***;

AL SUR EN 166.67 M.L. (CIENTO SESENTA Y SEIS METROS, SESENTA Y SIETE CENTIMETROS LINEALES) CON PROPIEDAD DE ***;

AL ORIENTE EN 24.00 M.L. (VEINTICUATRO METROS LINEALES) CON CARRETERA REYNOSA SAN FERNANDO, Y;

AL PONIENTE, EN 24.00 M.L. (VEINTICUATRO METROS LINEALES) CON LA COLONIA CAPITAN CARLOS CANTU.

2.- LOTE DE TERRENO SEMI URBANO COMPUESTO POR UNA SUPERFICIE DE CUATRO MIL METROS CUADRADOS, LOCALIZABLE BAJO LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE EN 166.67 M.L. (CIENTO SESENTA Y SEIS METROS, SESENTA Y SIETE CENTIMETROS LINEALES) CON PROPIEDAD DEL SEÑOR ***;

AL SUR EN 166.67 M.L. (CIENTO SESENTA Y SEIS METROS, SESENTA Y SIETE CENTIMETROS LINEALES) CON FRACCION QUE SE RESERVA LA VENDEDORA;

AL ORIENTE EN 24.00 M.L. (VEINTICUATRO METROS LINEALES) CON CARRETERA REYNOSA SAN FERNANDO.

AL PONIENTE, EN 24.00 M.L. (VEINTICUATRO METROS LINEALES) CON LA COLONIA CAPITAN CARLOS CANTU.

B) CONTINUAN DECLARANDO LOS ARRENDADORES QUE AUN CUANDO LA ESCRITURA AMPARA UNA SUPERFICIE DE 8,000.00 M2 (OCHO MIL METROS CUADRADOS), RESULTANTE DE LA FUSION DE LAS DOS FRACCIONES A QUE SE PRESISARON EN EL INCISO INMEDIATO ANTERIOR, POR RAZONES DE DERECHO DE VIA Y ANEXIONES FISICAMENTE SE TIENE POSESION Y DOMINIO DE 9,077.62 M2 (NUEVE MIL SETENTA Y SIETE METROS, SESENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS), SIN QUE EXISTA NINGUNA CONTROVERSA O LITIGIO RESPECTO ESE EXCEDENTE DE SUPERFICIE, CIRCUNSTANCIA QUE EXPRESAN BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD...”

2.- Es pertinente destacar que el inmueble objeto del arrendamiento forma un solo cuerpo, y que el acceso a la porción compuesta de 1,077.62 (UN MIL SETENTA Y SIETE METROS,

SESENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS) se realiza a través de los otros dos predios, con salida a la carretera Reynosa-San Fernando, pues no cuenta con ningún otro acceso a la calle.

3.- En la CLAUSULA PRIMERA del referido contrato de arrendamiento se estableció que la hoy demandada, por conducto de su administrador único, señor ingeniero *** recibió en arrendamiento el bien inmueble identificado en la DECLARACION PRIMERA del contrato, el cual forma un solo cuerpo; Así mismo, en la CLAUSULA SEGUNDA del contrato de arrendamiento se pactó que el término de duración del contrato sería de 15 (quince) años contados a partir del 15 de Noviembre del año 2001, con vencimiento al día 15 de Noviembre de 2016.

4.- El precio de la renta mensual se convino en la cantidad de \$2,000.00 (DOS MIL DOLARES AMERICANOS) mensuales, mas el impuesto al valor agregado, o su equivalente en moneda nacional de los Estados Unidos Mexicanos, conforme a la cotización que tuviere el dolar estadounidense respecto del peso mexicano a la fecha de pago de la renta acordada a cubrir mensualmente, suma que el arrendatario pagaría por adelantado en el domicilio de la parte arrendadora dentro de los primeros cinco días de cada mes, tal y como se encuentra establecido en la CLAUSULA TERCERA del contrato de arrendamiento.

5.- En la CLAUSULA CUARTA contrato de arrendamiento se pactó entre otras cosas, que toda mejora o construcción que se erigiese en el inmueble dado en arrendamiento pasaría a ser de la parte arrendadora una vez fenecido el plazo del arrendamiento, salvo que hubiere prórroga del mismo.

6.- Tengo conocimiento de que en algún momento comprendido entre la fecha de celebración del contrato de arrendamiento y la fecha de vencimiento, es decir entre el día 17 de Octubre de 2001 y el 15 de Noviembre de 2016, la codemandada *** subarrendó a la diversa codemandada denominada *** una bodega que se encuentra ubicada en la porción compuesta de 1,077.62 M2 (UN MIL SETENTA Y SIETE METROS, SESENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS) que recibió en arrendamiento, a la cuál se accede únicamente a través del resto del bien que fue objeto del arrendamiento, así como el local comercial que se encuentra ubicado al lado oriente de la bodega y es el último de los locales comerciales, hacia el lado poniente, de los que se encuentran contruidos en el lado norte



del inmueble del que soy copropietaria, y no obstante de haberse vencido el término del contrato de arrendamiento la parte arrendataria sigue ocupando dichas porciones o partes del inmueble arrendado, ya que al vencimiento del contrato de arrendamiento solamente devolvió la parte de los bienes recibidos en arrendamiento en la que se encuentran los demás locales comerciales que se encuentran hacia el lado de la carretera, itero, conservando en uso tanto el último local que se ubica al lado poniente como la parte donde se encuentra construida una bodega, por lo que a través de esta demanda reclamo su restitución.

7.- En virtud de que de acuerdo a lo estipulado por las partes contratantes en la CLAUSULA SEGUNDA del contrato de arrendamiento el plazo de duración del contrato feneció el día 15 de noviembre de 2016 y de que conforme a lo dispuesto por el artículo 1806 del Código civil para el Estado, "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio", resultan procedentes las reclamaciones que realizo por medio de esta demanda; Así mismo, es pertinente señalar que conforme a lo dispuesto por la fracción IV del artículo 1737 del citado ordenamiento legal "el arrendatario está obligado a restituir el bien al terminar el contrato", y que de acuerdo a lo previsto por el artículo 1739 del código ya mencionado, "el arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue el bien arrendado", por lo que con meridiana claridad está demostrada la procedencia de las acciones intentadas en éste juicio."

- - En cumplimiento a la prevención realizada por esta autoridad, la parte accionante manifestó: "En cumplimiento a su prevención realizada mediante auto de fecha 20 de mayo de 2021 me permito manifestar lo siguiente:

a).- La C. ***, quien falleció el 2 de marzo de 2002 manifiesto bajo protesta de decir verdad que NO DEJO DESCENDIENTES; QUE NO TENGO CONOCIMIENTO DE QUE SE HAYA DENUNCIADO SU SUCESION, Y QUE LA SUSCRITA EN VIRTUD DEL MI PARENTESCO CON ELLA TENGO DERECHO A SUCEDERLA.

b).- El C. *** *** falleció en fecha 23 de marzo de 2017; BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFIESTO QUE NO TENGO CONOCIMIENTO DE QUE SE HAYA DENUNCIADO EL JUICIO SUCESORIO CORRESPONDIENTE; Sus sucesores son sus

hijos CC. *** de apellidos ***, con domicilio en calle paseo de los pinos 101 de la Colonia Bermúdez de ésta ciudad, C.P. 88727.

No obstante lo anterior, me permito manifestar a su Señoría que cualquiera de los coarrendadores tiene legitimación activa para exigir por si solo la completa ejecución de las obligaciones de pago a cargo de la inquilina, por así disponerlo la parte final del artículo 1089 del código civil para el Estado.”

- - - Posteriormente, compareció la accionante, realizando un cambio en su escrito de demanda inicial, lo cual realizó en los siguientes términos:

“Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 254 del Código de procedimientos civiles en vigor en el estado vengo a cambiar la demanda en los siguientes términos:

UNICO.- En el escrito inicial de demanda se expresó, en lo conducente, textualmente, lo siguiente:

“Por medio del presente escrito, en mi carácter de COARRENDADORA, en la VIA SUMARIA CIVIL vengo a promover JUICIO SUMARIO CIVIL sobre desocupación y entrega de fina arrendada en contra de la persona moral denominada ***, con domicilio en CALLE DIEZ número 577 de la Colonia Las Cumbres de esta ciudad, entre calles José Ma. Mata y Quinta, C.P. 88740, por conducto de quien legalmente la represente, Así como en contra de la persona moral denominada *** por conducto de quien legalmente la represente, con domicilio en carretera a San Fernando local 15, Colonia Carlos Cantú, reclámándoles el cumplimiento de las siguientes prestaciones:..”

Por así convenir a mis intereses legales cambio dicha parte de la demanda para que quede de la siguiente forma:

“Por medio del presente escrito, en mi carácter de COARRENDADORA, en la VIA SUMARIA CIVIL vengo a promover Juicio Sumario Civil sobre Desocupación y Entrega de Finca por terminación de contrato arrendada en contra de la persona moral denominada ***, por conducto de su administrador único señor ingeniero ***, de quien ignoro su domicilio por lo que solicito se requiera a los representantes del ***, y Comisión Federal de Electricidad, también de esta ciudad, así como al Comandante de la Policía Ministerial del Estado de ésta ciudad, para que informen a este H. Tribunal el domicilio o domicilios que tengan registrado



en sus bases de datos, correspondiente a la citada persona, Así como en contra de la persona moral denominada *** por conducto de quien legalmente la represente, con domicilio en carretera a San Fernando número 417, local 15, Colonia Carlos Cantú, reclamandoles el cumplimiento de las siguientes prestaciones: “

El resto de la demanda permanecerá sin cambios.”

- - - **SEGUNDO.**- En fecha **cuatro de junio de dos mil veintiuno**, encontrándose la demanda ajustada a derecho, se le dio entrada y se ordenó su registro en el Libro de Gobierno respectivo, y con las copias simples allegadas, debidamente requisitadas, se ordenó se corriera traslado a la parte demandada en su domicilio señalado, emplazándola para que dentro del término de diez días ocurrieran a éste juzgado a producir su contestación si a sus intereses conviniera.-

- - - Por auto del **diecinueve de enero de dos mil veintidós**, se declaró la rebeldía de la parte demandada ***, en virtud de no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se le tuvo por admitidos los hechos de la demanda que dejó e contestar, salvo prueba en contrario; por otra parte, se tuvo al Ingeniero ***, en su carácter de Administrador Único de ***, dando contestación, en tiempo y forma, a la demanda instaurada en contra de su representada en los términos que dejó referidos y se le reconoció la personalidad que ostenta, al haberla acreditado con copia certificada por fedatario público del primer testimonio del Acta Número 632 (SEISCIENTOS TREINTA Y DOS), Volumen XXI (VIGESIMO PRIMERO), de fecha 07 de febrero de 2001, pasada ante la Fe del Lic. ***, Titular de la Notaria Número 26, con ejercicio de funciones en esta ciudad, acta que contiene la constitución de la Sociedad Anónima de capital variable ***, en donde se designara como administrador único y representante legal de dicha

sociedad, al Ingeniero ***; refiriendo en su escrito de contestación, lo siguiente:

*“Por medio de este escrito, en mi carácter de Administrador Único de la persona moral denominada ***, personalidad que acredito con la fotocopia certificada ante notario público de la acta numero 632 seiscientos treinta y dos, del volumen XXI vigésimo primero, del índice de la Notaria Pública número 26 de la ciudad de Reynosa, Tamaulipas; ocurro manifestando “BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD” que el día 14 catorce del mes y año en curso he tenido conocimiento de la existencia de este juicio y que el mismo se promueve en contra de mi representada, así como en el escrito de demanda la parte actora señala un domicilio como de mi representada el cual se ubica en calle Diez número 577 de la Colonia las Cumbres de esta Ciudad, el cual nunca lo ha tenido mi representada, por lo que en este acto me hago sabedor del auto mediante el cual se admite a trámite la demanda instaurada en contra de mi representada y solicita se me tenga compareciendo en tiempo y forma legales, dentro del expediente al rubro citado, dando contestación a la demanda instaurada en contra de mi representada por la C. *** ***, lo que realizo en los siguientes términos:*

-----A LAS PRESTACIONES:

-----Niego la procedencia de las prestaciones reclamadas a mi representada, como incisos a), b), c) y d), en virtud de basar sus acciones en hechos falsos. Sin embargo, para efectos procesales procedo a dar contestación en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

*-----AL 1.- Es cierto lo expresado por la parte actora, pero me permito manifestar desde este momento, que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento referido por la actora fue entregado física, material y jurídicamente a la arrendadora en la fecha en que el mismo concluyó, tan es así, que quien se encuentra arrendando actualmente el local identificado con el número 1 uno, es la empresa denominada “***, S.A. DE C.V.” con el carácter de arrendataria y es la parte actora quien les dio en arrendamiento el mismo, lo que se acreditara plenamente mediante la prueba testimonial a cargo del representante o apoderado legal de dicha persona moral, por lo que resultan improcedentes las reclamaciones que la parte actora refiere en su escrito de demanda.*



-----AL 2.- Es falso, pues no existe la porción de 1,077.62 M2 mil setenta y siete metros punto sesenta y dos centímetros cuadrados que menciona, pues pretende dolosamente la parte actora hacerse de una propiedad sobre la cual no le asiste ningún derecho de propiedad ni de posesión, pues el inmueble del cual pretende despojarnos es un inmueble que adquirimos por compra venta el suscrito en lo personal y los señores *** y ***, contrato que realizamos el suscrito y las personas referidas con antelación con el carácter de compradores con el señor *** ***, como vendedor y quien es hermano de la parte actora, inmueble que tiene una superficie de 1,500.00 mil quinientos metros cuadrados y tiene las siguientes colindancias: Por un punto cardinal la calle Héroes de la Reforma; otro punto cardinal con área perteneciente a ****; por otro punto cardinal con propiedad de ***, *** de apellidos *** y el restante punto cardinal con propiedad de los arrendadores, inmueble que se ubica en la colonia Capitán Carlos Cantú de la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, inmueble que no forma parte del inmueble que en su momento tuvo en arrendamiento mi representada, lo que se corrobora plenamente mediante el desahogo de las pruebas de inspección judicial y pericial en topografía que para tal efecto ofrezco desde este momento, objetando el plano que allega la parte actora, pues el inmueble objeto del contrato de arrendamiento que en su momento se celebró entre mi representada y la parte actora es el mismo que en fecha 15 de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, se le devolvió la posesión y la misma fue aceptada de conformidad por la parte actora.

-----AL 3.- Es cierto, insistiendo en que, a la fecha del vencimiento de dicho contrato, mi representada hizo entrega de la posesión material y jurídica del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, lo que se corrobora con el hecho de quien actualmente tiene posesión parte del inmueble que fue materia del contrato de arrendamiento que la parte actora allega como prueba, es la empresa denominada ***, *** y la posesión la tiene con el carácter de arrendatario.

-----AL 4.- Es cierto, manifestando que mi representada siempre cubrió las rentas generadas durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

-----AL 5.- Es cierto, manifestando que mi representada construyó los locales comerciales que actualmente existen en el inmueble en mención y que de dichos locales el identificado con el número uno lo tiene en posesión actualmente la persona moral

denominada ***, ***, en calidad de arrendatario en virtud de haber celebrado contrato de arrendamiento con la parte actora de este juicio.

-----AL 6.- Es falso y se niega, pues lo cierto es que el inmueble que la parte actora refiere como local 15 de carretera a San Fernando de la Colonia Carlos Cantú, de la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, el suscrito lo adquirí en copropiedad con los señores *** Y ***, inmueble consistente en un lote de terreno que tiene una superficie de 1,500.00 mil quinientos metros cuadrados y tiene las siguientes colindancias: Por un punto cardinal la calle Héroes de la Reforma; otro punto cardinal con área perteneciente a ****; por otro punto cardinal con propiedad de ***, *** de apellidos *** y el restante punto cardinal con propiedad de los arrendadores, inmueble que se ubica en la colonia Capitán Carlos Cantú de la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, recalcando que el inmueble de mi particular propiedad colinda con la propiedad que la parte actora que constituyó el inmueble dado en arrendamiento a mi representada y que como expresamente lo reconoce la actora le fue devuelto en la fecha en que se concluyó el plazo por el que se celebró el contrato de arrendamiento que refiere la parte actora y sobre dicho inmueble construimos una bodega que tenemos dada en arrendamiento al señor ***, como lo justifico con el original del contrato privado de compraventa que celebramos con el carácter de compradores tanto el suscrito como las personas que referido con antelación, con señor *** ***, contrato de compraventa que celebramos el día 26 veintiséis de noviembre de 2001 dos mil uno, mismo que fue ratificado ante notario público en la misma fecha, fecha desde la cual hemos gozado de la posesión material y jurídica de dicho inmueble y que no es parte del inmueble respecto del cual en algún tiempo tuvimos en arrendamiento en virtud del contrato de arrendamiento que refiere la parte actora y que a la fecha del vencimiento del mismo se regresó la posesión material y jurídica a la hoy actora, siendo falso que el inmueble que reclama el actor haya sido objeto del contrato de arrendamiento que sirve de base a sus acciones, pues la parte actora reconoce expresamente que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento le fue devuelto al vencer el término por el cual se celebró el contrato de arrendamiento con el que pretende reclamar a mi representada un inmueble que no fue objeto del referido contrato de arrendamiento y el cual es de la legítima propiedad del suscrito y de los señores *** y ***, como lo justifico con el contrato de compraventa que para



tal efecto ofrezco como prueba documental pública, señalado que es falso lo expresado por la parte actora en cuanto a que el inmueble que reclama tenga acceso únicamente por el inmueble de su propiedad, pues como lo acredito con el plano que allego como prueba el inmueble de nuestra propiedad y el cual reclama la parte actora, tiene acceso por un inmueble que es propiedad del suscrito y de mis copropietarios, así como por las calles Héroes de la Reforma de la Colonia Carlos Cantú de la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, resultando inverosímil e incongruente que después de cinco años de vencido el contrato de arrendamiento pretenda reclamar con sustento en el mismo la entrega de un bien inmueble distinto al que fue el objeto del contrato de arrendamiento.”.-

- - - La parte accionante, realizó el desahogo de vista del escrito de contestación de demanda, en los siguientes términos: “” En relación a la contestación vertida por mi contraparte y en vía de réplica me permito manifestar a su Señoría, que en relación a las prestaciones reclamadas, las mismas deberán decretarse procedentes, toda vez que de manera expresa y espontánea, confiesa la parte demandada *** , haber celebrado un contrato de arrendamiento de fecha 16 de Octubre de 2001, entre los C.C. *** , *** TODOS DE APELLIDOS *** , pasado en la Fe de Notario Público número 115 *** , con ejercicio en este Distrito Judicial y en el cual se hace constar de la superficie total que les fuera dada en arrendamiento a los hoy demandados, por lo que se desprende claramente que la única razón por la cual ostentaron la ocupación del inmueble, es en su carácter de arrendadores y nunca de propietarios, deseando agregar a su Señoría, que el supuesto documento que pretenden hacer valer como Contrato de Compraventa, al mismo no se le debe de dar valor probatorio alguno, toda vez que se trata claramente de un recibo, y no de un Contrato de Compraventa como lo pretenden hacer creer los hoy demandados, ya que únicamente esta fechado el día 26 de Noviembre de 2001, por la cantidad de 4,950 Dolares, e incluso se hace constar en dicho recibo que es por concepto de pago parcial del previo total de 45,000 Dólares, por lo que, en el supuesto caso, que desde luego niego haya ocurrido, no justifican los demandados mediante medio de prueba alguno haber dado cumplimiento en su totalidad de la cantidad antes precisada, y que se pudiera presumir, era el precio pactado, así como tampoco en ningún momento desde el día 26 de Noviembre de

2021 al día de hoy 24 de Enero de 2022, se haya tramitado juicio alguno, en contra del supuesto vendedor, el C. *** ***, a fin de que pudiera dar cabal cumplimiento a lo que pretende hacer creer a su Señoría la parte demandada, en cuanto a la supuesta existencia de un Contrato de Compraventa, lo cual insisto, es falso, ya que de haberse llevado a cabo dicho contrato, hubiesen intervenido las C.C. *** de apellidos ***, además de que solamente se limita a decir que cuenta con dicho documento y que lo exhibe como medio de prueba el cual se objeta en cuanto al contenido, literalidad y alcance que le pretende dar la parte demandada, toda vez que en ningún momento solicita que, el Notario Público ante quien se celebró el supuesto contrato, rinda un informe o manifieste de la existencia de dicho documento, por lo que, insisto a su Señoría, solicito se le niegue el valor probatorio que le pretende dar la parte demandada como documental pública y que, según anexa en copia certificada y que el objeto de la misma sea para acreditar que se encuentran en posesión de propietarios legítimos de un inmueble desde el día 26 de Noviembre de 2001, lo cual se contrapone, con el reconocimiento expreso y espontáneo en cuanto a que durante el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento celebrado entre la hoy actora y el demandado, cumplió con su obligación de pagar la renta mensual, por lo que resulta inverosímil que pretenda probar con un documento que solo contiene un supuesto pago parcial y un inmueble, el cual, en ningún momento se encuentra descrito con medidas y colindancias, es decir, como es que se encuentra ubicado el mismo en cuanto a los cuatro puntos cardinales, así como de los metros lineales que corresponden a cada uno de estos, razón por la cual objeto el documento antes referido y con el cual insisto, no acredita ser propietario de ningún inmueble.

En cuanto hace al punto número 1 de la Contestación de los Hechos, es parcialmente cierto lo manifestado por la demandada en lo hecho valer en el punto ya precisado en cuanto a que fue entregado de manera parcial física, material y jurídicamente el inmueble arrendado por los demandados, deseando agregar que fue hasta el mes de Enero de 2017 que pagó la renta a la hoy actora, por lo que carece de fundamento legal, lo hecho valer por la demandada en este punto.

En cuanto hace al punto número 2 de la Contestación de los Hechos, es completamente FALSO lo manifestado por la demandada en cuanto a que no existe la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

13

porción de 1,077.62 (mil setenta y siete metros cuadrados con sesenta y dos centímetros), ya que la propia demandada acepta y reconoce la existencia del contrato de arrendamiento de fecha 16 de Octubre de 2001, ya que en la declaración primera fracción b se manifiesta que la propiedad dada en arrendamiento al demandado consiste en un total de 9,077.62 M2 (NUEVE MIL SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y DOS CENTIMETROS), por lo que, no pudieron haber adquirido bajo ninguna circunstancia un inmueble, por compra-venta supuestamente celebrado entre los Señores ***, ***, y el demandado quien comparece en nombre y representación de ***, lo que insisto, no ha quedado justificado con ningún medio de prueba alguno que sean los propietarios de un inmueble que tiene una superficie de 1,500.00 M2 ya que, el único documento idóneo para acreditar la propiedad de un bien inmueble lo es una escritura pública, y en el presente caso no se exhibe documento alguno que ampare tal situación.

Así mismo, por cuanto hace a la supuesta inspección Judicial y Pericial en Topografía que ofrece en el punto que se contesta, la misma es improcedente, ya que no justifica el polígono o plano alguno mediante el cual justifique la existencia del inmueble que supuestamente adquirió del C. *** ***, lo cual insisto, es falso.

En cuanto al punto número 3 de la Contestación de los Hechos, es falso lo hecho valer por la demandada de que a la fecha de vencimiento de dicho contrato, la demandada haya hecho la entrega material y jurídica del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, lo cual insisto, los demandados hicieron entrega de manera parcial y no total, razón por la cual se promueve el presente Juicio Sumario Civil sobre Desocupación y Entrega de Finca por terminación de contrato Arrendada y Pago de Rentas Vencidas.

En cuanto al punto número 4 de la Contestación de los Hechos, es parcialmente cierto lo manifestado por la demandada, toda vez que, ha cubierto las rentas en el período ya precisado en el escrito inicial de demanda, habiendo dejado de cumplir con su obligación a partir del día 15 de Diciembre de 2016, por el importe de Renta Mensual que asciende a la cantidad de 2,000 Dólares, moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, así como las que se sigan venciendo durante la tramitación del presente Juicio, y hasta la total desocupación del inmueble que se reclama.

En cuanto hace al punto número 5 de la Contestación de los Hechos, es cierto lo manifestado por la parte demandada en cuanto a la construcción de los locales comerciales que actualmente existen el inmueble dado en arrendamiento a la demandada y donde se encuentra ubicado una persona moral denominada ***, ***, y no obstante, lo antes manifestado mi representada se vió en la necesidad de pagar los derechos de construcción, lo cual le correspondía al hoy demandado, tal y como se estableció en el contrato de arrendamiento de fecha 16 de Octubre de 2001, deseando agregar que mi representada es la única persona que ha realizado los contratos de servicio de luz, ante la Comisión Federal de Electricidad, así como los del agua, ante la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de esta Ciudad, razón por la cual se solicitara un informe de Autoridad, a fin de que informe a este Juzgado Tercero Civil de Primera Instancia, el nombre de la persona que aparece ante dichas dependencias, permitiéndome exhibir ante Usted de manera digitalizada los recibos de pago predial de fechas 12 y 13 de Enero de 2022, con el cual acredita mi representada ser propietaria.

En cuanto hace al punto número 6 de la Contestación de los Hechos, es falso lo hecho valer por la demandada en cuanto a que el demandado haya adquirido en copropiedad con los señores *** y ***, un inmueble consistente en un lote de terreno que tiene una superficie de 1500 M2 (MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: por un punto cardinal con la calle Héroes de la Reforma; otro punto cardinal con área perteneciente a ***; por otro punto cardinal con Propiedad de ***, ***, todos de apellidos ***, y el restante punto cardinal con propiedad de los arrendadores, inmueble que se ubica en la Colonia Capitán Carlos Cantú de la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, y que supuestamente es propiedad particular del demandado, lo cual insisto es falso, ya que su dicho lo pretende acreditar con un supuesto contrato privado de compraventa con el señor *** ***, y que supuestamente fue celebrado el día 26 de Noviembre de 2021, y que fuera ratificado ante Notario Público, lo cual insiste es falso, ya que en ningún momento se establece que sea un contrato de compra y venta como lo pretenden hacer creer a su Señoría, ya que insisto, este se trata solamente de un supuesto recibo donde se especifica una cantidad mas no que se haya realizado una compra-venta con respecto a un inmueble que pudiera ser localizado mediante medidas y colindancias



que en el presente caso que nos ocupa y que pretender hacer valer como contrato de compraventa, del mismo se desprende que no reúne los requisitos legales establecidos en el Código Civil para el Estado de Tamaulipas, así como no se justifica mediante que documento es que se acredita que dicho inmueble se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, razón por la cual insisto, carece de validez el documento al que hice referencia con anterioridad y que se hace consistir una supuesta compra-venta.

-----Por último, **se objeta en cuanto a literalidad, alcance y valor probatorio que pretenda otorgar la parte demanda, un supuesto contrato de arrendamiento celebrado entre el C. *** y el C. *****, toda vez que el mismo no se encuentra ratificado ante Notario Público, así como que no se precisa el lugar, la fecha, y la hora en que supuestamente se celebró dicho contrato, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.-”

- - - En fecha **uno de febrero de dos mil veintidós**, se ordenó abrir el presente juicio a pruebas por el término legal de veinte días, divididos en dos períodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para desahogar las pruebas que legalmente fueran admitidas, certificando el cómputo respectivo la Secretaria de Acuerdos de éste Juzgado sobre su inicio y conclusión.- Por último, mediante proveído del **veintiséis de agosto de dos mil veintidós**, se citó a las partes para oír sentencia, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes: -

CONSIDERANDOS.

- - - **PRIMERO.**- Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115, 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles así como en los numerales 4°, 7° y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ambos ordenamientos vigentes en el Estado. -

- - - **SEGUNDO.**- Atendiendo lo anterior, tenemos que *******, compareció como coarrendadora del inmueble afecto a los presentes autos, lo cual acredita con la copia certificada por fedatario público del contrato de arrendamiento, suscrito en esta ciudad, en fecha 16 de octubre de 2001, apareciendo como arrendadores ***** *****, por sus propios derechos y como apoderado de *******, ambas de apellidos ******* y por otra parte, como arrendataria la persona moral denominada *******, representada por su Administrador Único, el Ingeniero *******; siendo el objeto del contrato de arrendamiento dos bienes inmuebles, que cuentan con una superficie de 4,000.00 M2 (cuatro mil metros cuadrados), cada uno de ellos, ubicados en la colonia Capitán Carlos Cantú, del plano oficial de esta ciudad, compareciendo la precitada coarrendadora a demandar a las personas morales denominadas ***** y *****, la desocupación y entrega de la finca arrendada.-

- - - **TERCERO.**- El artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece: *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero solo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”*- Se procede a analizar las pruebas aportadas en el juicio.-

- - - A efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción la parte actora ofreció de su intención las siguientes pruebas:-

- - - **DOCUMENTALES.**- Consistentes en:

- - - 1.- Copia certificada por fedatario público del contrato de arrendamiento, suscrito en esta ciudad, en fecha 16 de octubre de 2001, apareciendo como arrendadores ***** *****, por sus propios derechos y como apoderado de *******,



ambas de apellidos *** y por otra parte, como arrendataria la persona moral denominada ***, representada por su Administrador Único, el Ingeniero ***; siendo el objeto del contrato de arrendamiento dos bienes inmuebles, que cuentan con una superficie de 4,000.00 M2 (cuatro mil metros cuadrados), cada uno de ellos, ubicados en la colonia Capitán Carlos Cantú, del plano oficial de esta ciudad, sin embargo, aún cuando la suma de los dos inmuebles fusionados amparan una superficie de 8,000.00 M2 (ocho mil metros cuadrados), físicamente tiene posesión y dominio de 9,077.62 M2 (nueve mil setenta y siete metros con sesenta y dos centímetros cuadrados); teniendo un término de duración el contrato de arrendamiento, de quince años, contados a partir del quince noviembre de dos mil uno al quince de noviembre de dos mil dieciséis, siendo el monto mensual de la renta estipulada, la de \$2,000.00 (DOS MIL DÓLARES 00/100 USD), más el 15% del impuesto al valor agregado.-

- - - 2.- Trabajo de fotogrametría superposición de plano topográfico con imagen satelital, de fecha 14 de abril de 2021, signado por el Ingeniero Civil ***.-

- - - **INSPECCION JUDICIAL.-** La cual fue solicitada por la parte accionante y la demandada ***; misma que fue presidida por la Jueza y Secretaria de Acuerdos de éste Juzgado, en fecha uno de marzo del año en curso, respecto del bien inmueble ubicado en Carretera Reynosa-San Fernando sin número, colonia Carlos Cantú, de ciudad Reynosa, Tamaulipas, en donde también se tomaron cinco fotografías del domicilio inspeccionado, con resultados visibles a fojas 22-veintidós a 28-veintiocho del cuaderno de pruebas de la parte actora; diligencia en donde se asentaron aspectos como: *“ Se procede a desahogar los puntos materia de ambas pruebas de inspección en el*

*inmueble que además se ubica a un costado del negocio refaccionaria *** con estacionamiento, con alumbrado eléctrico y el que es materia de inspección cuya medida exacta será proporcionada mediante la prueba pericial, sin embargo, se da fe que se encuentra construida en línea recta desde la calzada principal hacia el fondo y se encuentran ocupados algunos por diversas negociaciones; al inicio del mismo se encuentra la empresa ***, enseguida y quien ocupa otro local y le sigue la negociación***, posteriormente el local ocupado por el negocio ***, después de éste, el siguiente local se encuentra cerrado por persianas metálicas, el siguiente sin número de identificación se encuentra desocupado, así como los dieciséis que le siguen desocupados, toda vez que dentro de los mismos no existe mobiliarios, ni personas, asentándose que en el último se encuentra puerta sin cerrojo, semi construido y al fondo de los anteriores locales obra una bodega ***, identificado como local 15, en el que se aprecia cuatro personas trabajando en el interior de la misma, y se encuentra en uso, enseguida una persona que dice ser el encargado de éste negocio no quiso dar su nombre y no de identifica, siendo éste una persona de sexo masculino, cabello canoso, color de piel clara, quien en este acto no quiere dar información, porque se le negó tomar video de ésta diligencia, por lo que procedimos con el desarrollo de esta diligencia. ”.-*

- - - PERICIAL TOPOGRAFICA.- Consistente en los dictámenes rendidos por:

- - - 1.- Licenciado en ingeniería civil ***, perito designado por la parte demandada ***, pericial que obra visible a fojas 86-ochenta y seis hasta la 101-ciento uno, del cuaderno de pruebas de la parte accionante, agregada mediante proveído del catorce de marzo del año en curso.-

- - - 2.- Ingeniero ***, perito designado por la parte accionante, pericial que obra visible a fojas 118-ciento dieciocho hasta la 127-ciento veintisiete, del cuaderno de pruebas de la parte accionante, la cual fuese agregada mediante proveído del veintidós de marzo del año en curso.-

- - - 3.- Ingeniero ***, perito designado por este tribunal, como tercero en discordia, pericial que obra visible a fojas 118-ciento dieciocho hasta la 127-ciento veintisiete, del



cuaderno de pruebas de la parte accionante, la cual fuese agregada mediante proveído del veintidós de marzo del año en curso.-

- - - **CONFESIONAL POR POSICIONES Y DECLARACION DE PARTE.**- La cual se encontró a cargo del absolvente ***, en su carácter de administrador único de la empresa demandada ***, misma que se desahogara en fecha treinta de marzo de dos mil veintidós, la cual obra agregada en el cuaderno de pruebas de la parte accionante, visible a fojas 150-ciento cincuenta a 152-ciento cincuenta y dos.- Probanza que se le concede valor probatorio, conforme a lo dispuesto por los artículos 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles.-

- - - **JUNTA DE PERITOS.**- Ante las discrepancias exsistentes entre las periciales en topografía, de los peritos designados por las parte del presente juicio, se señaló fecha y hora para la diligencia de junta de peritos, la cual tuvo verificativo el siete de abril de la presente anualidad, a cargo de los ingenieros *** y ***, peritos designados por la parte demandada y actora, respectivamente; con resultados visibles a foja 163- ciento sesenta y tres del cuaderno de pruebas de la parte actoracionante, peritos que ratificaron sus dictámenes rendidos, no logrando llegar a ningún acuerdo dentro de la junta de peritos; razón por la cual, esta autoridad nombró perito tercero en discordia al Ingeniero ***, el cual emitió su correspondiente peritaje en topografía.-

- - - **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.**- Consistente en todo lo actuado dentro del presente expediente, en cuento beneficie a sus intereres. Probanza a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, empero se encuentra

a las resultas de que enlazado con las restantes pruebas sea aplicable en el juicio.-

- - - **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.**- Consistente en las deducciones e inferencias lógico-jurídicas que se deduzca en cuanto beneficie a sus intereses.- Probanza a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los numerales 385 y 411 del Código Adjetivo Civil del Estado.-

- - - Por otra parte, *******, en su carácter de Administrador Único de la demandada *******, ofreció las siguientes pruebas de su intencion:

- - - **DOCUMENTALES:** Consistentes en:

- - - 1.- Contrato de arrendamiento, de fecha 01 de noviembre de 2016, por parte del arrendador ******* y el arrendatario *******, siendo el objeto del contrato, el inmueble y construcción sobre el mismo construída ubicado en carretera Reynosa-San Fernando, con una superficie de 1500-mil quinientos metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Por un punto cardinal la calle Héroes de la Reforma; otro punto cardinal en área perteneciente a *******; por otro punto cardinal con propiedad de *******, ******* de apellidos ******* y el restante punto cardinal con propiedad de los arrendadores, inmueble que se ubica en la colonia Capitán Carlos Cantú de ciudad Reynosa, Tamaulipas, siendo la temporalidad del contrato de 01 de noviembre de 2016 hasta el 30 de octubre de 2025, fijando la cantidad de \$1,000.00 (MIL DOLARES 00/100 USD), como renta mensual.-

- - - 2.- Copia certificada por fedatario público, del recibo de fecha 26 de noviembre de 2001, que ampara la cantidad de \$4,950.00 (CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA DÓLARES 00/100 USD), entregados al señor



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

21

***, por concepto de pago parcial del precio total de \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES 00/100 USD), derivado de un contrato de compraventa de un bien inmueble de su exclusiva propiedad, compuesto por una superficie de 1,500.00 M2 (mil quinientos metros cuadrados), localizado bajo las siguientes medidas y colindancias: Por un punto cardinal colinda con la calle Héroes de la Reforma; otro punto cardinal colinda con en área perteneciente a ***; por otro punto cardinal colinda con propiedad de sus hermanos ***, *** de apellidos *** y el restante punto cardinal colinda con propiedad de los promitentes compradores ***, *** y ***, quienes fueron las personas que entregaron el pago parcial, antes descrito; conviniendo las partes que suscriben dicho recibo, que el resto de numerario del precio pactado por el inmueble, será pagadero en forma equitativa por los promitentes compradores, hasta el momento en que el promitente vendedor ***, regularice la propiedad del inmueble, cuya posesión detenta, pero no posee título o escritura que lo faculte para celebrar el contrato de compraventa definitivo; por lo que el saldo restante de \$40,050.00 (CUARENTA MIL CINCUENTA DÓLARES 00/100 USD), serán pagados hasta el momento en que se formalice ante fedatario público, el contrato de compraventa definitivo; transmitiéndoles en ese momento la posesión inmediata del bien inmueble de referencia; documental que se ratificara en contenido y firma ante el licenciado ***, en su carácter de titular de la Notaría Pública número 115, con ejercicio de funciones en ciudad Reynosa, Tamaulipas.-

- - - 3.- Croquis ilustrativo, con medidas y colindancias del inmueble que se describe en el párrafo inmediato anterior.-

- - - **CONFESIONAL POR POSICIONES.**- La cual se encontró a cargo de la accionante *******, misma que se desahogara en fecha ocho de marzo de dos mil veintidós, la cual obra agregada en el cuaderno de pruebas de la parte demandada, visible a foja 26-veintiséis.- Probanza que se le concede valor probatorio, conforme a lo dispuesto por los artículos 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles.-

- - - Por lo que respecta a la persona moral codemandada *******, no ofreció de su intención prueba alguna, aunado al hecho de que fue declarada en rebeldía.-

- - - **CUARTO.**- Se procede a analizar los elementos que comprenden la acción ejercitada por la actora, y así tenemos que de acuerdo al material probatorio antes valorado y de conformidad con lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, que refiere que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo sus excepciones, por lo que se procede al análisis de la Desocupación y Entrega del Inmueble por terminación de contrato de arrendamiento, que reclama la parte accionante *******, en su carácter de coarrendadora, en contra de ******* y de *******-

- - - Al efecto tenemos que el Código Civil, en sus artículos 1712, 1737, 1739 del Código del Estado, establecen que: *“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 uso o goce un precio cierto.”* *“El arrendatario esta obligado I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. “El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue el bien arrendado.”*- Por su parte los numerales 1805 y 1817, del mismo ordenamiento invocado, disponen que: *“El arrendamiento puede terminar:... IV.- Por rescisión...”* *“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.”*-



- - - Bajo el anterior contexto se tiene que los elementos que integran la acción que nos ocupa son: a).- La existencia del Contrato de Arrendamiento y b).- El incumplimiento en el pago de la renta y entrega del inmueble arrendado, en la forma y tiempo convenido.-

- - - Y para efecto de acreditar el primer elemento, la parte accionante, exhibió copia certificada por fedatario público del contrato de arrendamiento, suscrito en esta ciudad, en fecha 16 de octubre de 2001, apareciendo como arrendadores *** ***, por sus propios derechos y como apoderado de ***, ambas de apellidos *** y por otra parte, como arrendataria la persona moral denominada ***, representada por su Administrador Único, el Ingeniero ***; siendo el objeto del contrato de arrendamiento dos bienes inmuebles, que cuentan con una superficie de 4,000.00 M2 (cuatro mil metros cuadrados), cada uno de ellos, ubicados en la colonia Capitán Carlos Cantú, del plano oficial de esta ciudad, sin embargo, aún cuando la suma de los dos inmuebles fusionados amparan una superficie de 8,000.00 M2 (ocho mil metros cuadrados), físicamente tiene posesión y dominio de 9,077.62 M2 (nueve mil setenta y siete metros con sesenta y dos centímetros cuadrados), es decir, tiene un excedente de 1,077.62 M2 (mil setenta y siete metros con sesenta y dos centímetros cuadrados); teniendo un término de duración el contrato de arrendamiento, de quince años, contados a partir del quince noviembre de dos mil uno al quince de noviembre de dos mil dieciséis, siendo el monto mensual de la renta estipulada, la de \$2,000.00 (DOS MIL DÓLARES 00/100 USD), más el 15% del impuesto al valor agregado; advirtiéndose que en la cláusula quinta de dicho contrato, que se pactó que la arrendataria ***, podía subarrendar en todo o en parte, el inmueble en arrendamiento; contrato que

no generó controversia legal alguna, al ser reconocido en cuanto a su suscripción, por las partes del presente juicio, por lo que se tiene por acreditado la existencia del contrato de arrendamiento descrito en el presente apartado.-

- - - Por cuanto hace al segundo de los elementos, consistente en el incumplimiento de lo pactado en el contrato base de la acción, relativo al pago de la renta y entrega del inmueble arrendado, en la forma y tiempo convenido, la actora asegura en la parte final del punto número 6-seis del capítulo de hechos, de su escrito de demanda inicial, que no obstante haberse vencido el término de contrato de arrendamiento, que lo fue el 15 de noviembre de 2016, la parte arrendataria ***, sigue ocupando dichas porciones o partes del inmueble arrendado, ya que al vencimiento del contrato de arrendamiento, solamente devolvió parte de los bienes recibidos en arrendamiento, en la que se encuentran los demás locales comerciales ubicados hacia el lado de la carretera, conservando el último local que se ubica al lado poniente, que es la parte donde se encuentra construida una bodega, de la cual reclama su restitución y el pago de las rentas vencidas hasta la entrega del bien arrendado; por lo que se procede a transcribir la descripción de los inmuebles arrendados, que se encuentra inserta en el contrato de arrendamiento de fecha 16 de octubre de 2001:” 1.- LOTE DE TERRENO SEMI URBANO COMPUESTO POR UNA SUPERFICIE DE CUATRO MIL METROS CUADRADOS, LOCALIZABLE BAJO LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN 166.67 M.L. (CIENTO SESENTA Y SEIS METROS, SESENTA Y SIETE CENTIMETROS LINEALES) CON PROPIEDAD DEL SEÑOR ***, AL SUR EN 166.67 M.L. (CIENTO SESENTA Y SEIS METROS, SESENTA Y SIETE CENTIMETROS LINEALES) CON PROPIEDAD DE ***, AL ORIENTE EN 24.00 M.L. (VEINTICUATRO METROS LINEALES)



CON CARRETERA REYNOSA SAN FERNANDO, Y; AL PONIENTE, EN 24.00 M.L. (VEINTICUATRO METROS LINEALES) CON LA COLONIA CAPITAN CARLOS CANTU. 2.- LOTE DE TERRENO SEMI URBANO COMPUESTO POR UNA SUPERFICIE DE CUATRO MIL METROS CUADRADOS, LOCALIZABLE BAJO LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE EN 166.67 M.L. (CIENTO SESENTA Y SEIS METROS, SESENTA Y SIETE CENTIMETROS LINEALES) CON PROPIEDAD DEL SEÑOR ***; AL SUR EN 166.67 M.L. (CIENTO SESENTA Y SEIS METROS, SESENTA Y SIETE CENTIMETROS LINEALES) CON FRACCION QUE SE RESERVA LA VENDEDORA; AL ORIENTE EN 24.00 M.L. (VEINTICUATRO METROS LINEALES) CON CARRETERA REYNOSA SAN FERNANDO. AL PONIENTE, EN 24.00 M.L. (VEINTICUATRO METROS LINEALES) CON LA COLONIA CAPITAN CARLOS CANTU. B) CONTINUAN DECLARANDO LOS ARRENDADORES QUE AUN CUANDO LA ESCRITURA AMPARA UNA SUPERFICIE DE 8,000.00 M2 (OCHO MIL METROS CUADRADOS), RESULTANTE DE LA FUSION DE LAS DOS FRACCIONES A QUE SE PRESISARON EN EL INCISO INMEDIATO ANTERIOR, POR RAZONES DE DERECHO DE VIA Y ANEXIONES FISICAMENTE SE TIENE POESESION Y DOMINIO DE 9,077.62 M2 (NUEVE MIL SETENTA Y SIETE METROS, SESENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS), SIN QUE EXISTA NINGUNA CONTROVERSIA O LITIGIO RESPECTO ESE EXCEDENTE DE SUPERFICIE, CIRCUNSTANCIA QUE EXPRESAN BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD..."

- - - Por su parte, la demandada ***, a través de su administrador único ***, asegura en su escrito de contestación de demanda, que al término del contrato de arrendamiento suscrito por las partes del presente juicio, devolvió al arrendatario, la totalidad de los dos inmuebles arrendados y descritos con sus respectivas dimensiones, medidas y colindancias, en el párrafo inmediato anterior; refiriendo además haber adquirido mediante compraventa, un bien inmueble **diverso** al contenido en el contrato de arrendamiento en litigio, para lo cual allegó a los presentes autos, copia certificada por fedatario

público, del recibo de fecha 26 de noviembre de 2001, que ampara la cantidad de \$4,950.00 (CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA DÓLARES 00/100 USD), entregados al señor ***, por concepto de pago parcial del precio total de \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES 00/100 USD), derivado de un contrato de compraventa de un bien inmueble de su **exclusiva propiedad**, compuesto por una superficie de 1,500.00 M2 (mil quinientos metros cuadrados), localizado bajo las siguientes medidas y colindancias: "Por un punto cardinal colinda con la calle Héroes de la Reforma; otro punto cardinal colinda con en área perteneciente a ***; por otro punto cardinal colinda con propiedad de sus hermanos ***, *** de apellidos *** y el restante punto cardinal colinda con propiedad de los promitentes compradores ***, *** y ***.-"

- - De la simple compulsas que realiza este tribunal de las descripciones, medidas y colindancias de los bienes inmuebles contenidos en el contrato de arrendamiento de fecha 16 de octubre de 2001 y el recibo de pago de fecha 26 de noviembre de 2001, ambos documentos descritos con antelación, se evidencia sin lugar a dudas, que se tratan de inmuebles diversos, resultándole inconducente a la demandante ***, en su carácter de coarrendadora, solicitar la entrega de un inmueble y pago de rentas del mismo, si este no se encuentra contenido en el propio contrato de arrendamiento, del cual solicita su cumplimiento, en la vía sumaria civil que se estudia; sin pasar inadvertido que la accionante, impugna el recibo de pago de fecha 26 de noviembre de 2001, solicitando que se le niegue el valor probatorio alguno, ya que solo contiene un supuesto pago parcial y un inmueble que solo se encuentra descrito con puntos cardinales, aunado al hecho de que ***, *** y ***, no acreditan ser propietario del bien inmueble adquirido el 26 de noviembre de 2001 o que hubiesen tramitado juicio alguno, en contra del supuesto vendedor



*** ***, con lo cual se acreditaría la existencia de dicho contrato de compraventa, el cual tacha de falso, asegurando que, de haberse llevado a cabo dicho contrato, hubiesen intervenido *** de apellidos ***, por ser propietarias; impugnación de documental privada, que no se encuentra corroborada con medio de prueba alguno aportado por la accionante, en el sentido de que desvirtúe lo contenido en el recibo de fecha 26 de noviembre, que ampara el anticipo de compraventa de bien inmueble, que cuenta con una dimensión de 1,500.00 M2 (mil quinientos metros cuadrados); asegurando además que para que ese contrato tuviese validez, era necesario el consentimiento de las propietarias, que son *** de apellidos ***.-

Resultan infundados sus argumentos, pues no obra agregada en actuaciones, escritura pública alguna, con su respectiva inscripción ante el Instituto Registral y Catastral de Estado de Tamaulipas, o medio de prueba fehaciente, que acredite, sin lugar a dudas, que las legítimas propietarias del inmueble en litigio, lo son *** de apellidos ***; ya que no basta solo objetar o impugnar una prueba, sino que se debe desvirtuar la misma, con medios probatorios suficientes para tales efectos; por lo cual, se le concede valor probatorio, conforme lo establecen los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, a la documental privada allegada por la parte demandada, consistente en recibo de fecha 26 de noviembre de 2001, que ampara la cantidad de \$4,950.00 (CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA DÓLARES 00/100 USD), entregados al señor ***, por concepto de pago parcial del precio total de \$45,000.00 (CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES 00/100 USD), derivado de un contrato de compraventa de un bien inmueble de su **exclusiva propiedad**, compuesto por una superficie de

1,500.00 M2 (mil quinientos metros cuadrados), mismo que fuera ratificado en contenido y firma, ante el licenciado ***, titular de la Notaría Pública 115, con ejercicio de funciones en esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas; inmueble cuya fracción situada en la parte Oriente del predio, forma parte según los peritajes aportados a los autos, del excedente que señala la parte actora también dió en arrendamiento; sin embargo al estar vinculada aquella fracción del inmueble con el traspaso de la propiedad o posesión a favor de la parte demandada, la vía para dilucidar el mejor derecho a poseerla es diversa a la que en la especie se resuelve, pues tratándose del arrendamiento los elementos a justificarse son la existencia del contrato de arrendamiento, hecho que fue aceptado por la demandada; y el incumplimiento en el pago de la renta y la omisión a entregar el bien inmueble materia del contrato, esto último como ya se expuso, no se acredita por la actora; contrario sí quedó justificado que el arrendatario entregó el inmueble arrendado, y que no adeuda concepto de rentas; asimismo, con el contrato privado celebrado el veinte de noviembre de dos mil uno, entre los señores ***, y ***, este como adquirente y ahora poseedor de 1500 metros del inmueble que se ubica precisamente al ORIENTE del predio el cual la actora reclama su devolución, en cuyas medidas y colindancias difieren del que se pretende su devolución, es de tomarse en cuenta el desahogo de la inspección judicial de fecha uno de marzo del año en curso, en la que se dio fe de la existencia de dicha negociación, en el local 15-quince, sin embargo, se reitera el hecho de que, no se acredita hasta el momento, su vinculación jurídica con *** y la ***, ni mucho menos, que la ocupación de ese local, forme parte de la controversia a dirimir en el presente sumario civil; por consiguiente, no se acredita el



segundo elemento de la acción desplegada por la accionante, consistente en el incumplimiento en el pago de la renta y entrega del inmueble arrendado, en la forma y tiempo convenido.-

- - - Por lo que respecta a la acción desplegada por ***, en su carácter de coarrendadora, en contra de la empresa denominada ***, se advierte del contenido de los medios probatorios ofrecidos por las partes del presente asunto, la inexistencia de relación jurídica entre *** y la codemandada, la persona moral denominada ***, puesto que no se encuentra acreditado en actuaciones, que se hubiese suscrito un contrato de arrendamiento con dicha empresa, o algún otro contrato diverso que genere derechos y obligaciones entre quienes lo suscriben, para efecto de vincularlo jurídicamente con las prestaciones que solicita la parte accionante, dentro del presente juicio sumario civil sobre desocupación y entrega de finca arrendada por terminación de contrato, puesto que, atendiendo la literalidad del contrato privado de arrendamiento, de fecha 16 de octubre de 2001, allegado a los autos como documento base de su acción, no aparece el nombre o firma de la codemandada ***, ni tampoco existe acreditado en autos que la demandada ***, le hubiese subarrendado algún local comercial descrito en el contrato de arrendamiento del 16 de octubre de 2001; resultando un hecho notorio para esta autoridad, que ***, carece de Legitimación Pasiva dentro del presente asunto, lo cual es una condición necesaria para la procedencia de la acción ejercitada en su contra, misma que debe ser estudiada por ésta autoridad, aún de oficio en cualquier etapa del procedimiento;

- - - Teniendo senda aplicación a lo expuesto en el presente considerando, el contenido de la tesis jurisprudencial que a continuación se transcribe: “Novena

Época.-Núm. de Registro: 192912.- Instancia:Tribunales Colegiados de Circuito.-Tesis Aislada.- Fuente:-Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.- Tomo X, Noviembre de 1999.-Materia(s): Civil.- Tesis: I.5o.C.87 C.- Página: 993.- **LEGITIMACIÓN PASIVA. ES UNA CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN, NO UN PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO DE ÉSTA Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO.**- (SE TRANSCRIBE)''' .-

- - **QUINTO.**- En consecuencia, se determina la Improcedencia del presente Juicio Sumario Civil sobre Desocupación y Entrega de Finca por terminación de contrato, promovido por *******, en contra del ******* toda vez que la parte actora no justificó los elementos constitutivos de su acción, y la demandada si justificó sus excepciones. Por cuanto hace a la codemandada *******, no tiene legitimación pasiva. En consecuencia, se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas por la actora.

- - - Por otra parte, por haber sido adverso el presente fallo, se condena a la accionante al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio conforme al artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, mismos que serán regulables en la vía incidental.-

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 105, 112, 113, 115, 118, 470, 471, 473 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se resuelve:-

- - - **PRIMERO.**- Se determina la Improcedencia del presente Juicio Sumario Civil sobre Desocupación y Entrega de Finca por terminación de contrato, promovido por *******, en contra del ******* **Por cuanto hace a la empresa *** No tiene legitimación pasiva en la causa.**

- - - **SEGUNDO.**- En consecuencia, se absuelve a la parte demandada de las prestaciones reclamadas por la actora.



- - - **TERCERO.-** Se condena a la accionante al pago de los gastos y costas que la demandada haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, las cuales serán regulables vía incidental.-

- - - Se precisa que la presente sentencia solo es firmada electrónicamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaría Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.-

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma la Jueza Tercera de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.-**DOY FE.-**

LIC. MARIA DEL ROSARIO JUDITH CORTÉS MONTAÑO

JUEZA

LIC. SANJUANA LÓPEZ VARGAS

SECRETARIA DE ACUERDOS

- - - Enseguida se publicó en lista del día.**CONSTE.-** Doy fe.-

L'MCM/L'SLV/L'NABM

El Licenciado(a) NORMA ADRIANA BLANCO MOLINA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (195) dictada el (VIERNES, 9 DE SEPTIEMBRE DE 2022) por el JUEZ, constante de (32) 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.