



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

----- NÚMERO: 080 (OCHENTA).-----

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 15 (quince) de Marzo del año 2023 (dos mil veintitrés).-----

---- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número 89/2023, concerniente al recurso de apelación interpuesto tanto por la parte actora y reconvenida como por adhesión por la demandada y reconviniente \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y por la codemandada \*\*\*\*\*, en contra de la sentencia dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha 25 (veinticinco) de noviembre del año 2022 (dos mil veintidós), dentro del expediente 792/2021 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento promovido por \*\*\*\*\*, en su carácter de apoderada general para pleitos y cobranzas de \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\* y de \*\*\*\*\*, y en reconvención de la primera de las demandadas en contra de aquél por la Terminación de Contrato de Arrendamiento y otros conceptos; y, -----

----- R E S U L T A N D O -----

---- I.- Mediante escrito presentado el 2 (dos) de diciembre de 2021 (dos mil veintiuno) compareció ante el Juzgado Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, \*\*\*\*\* , apoderada general para pleitos y cobranzas de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , a promover Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , de quienes reclama las siguientes prestaciones: “A).- Que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio sumario civil SE DECLARE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 01 de Agosto del año 2012, celebrado entre mi mandante como parte arrendadora y la señora \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en Calle Antonio Salmón Número 314 de la Colonia J. Asunción en Ciudad Madero, Tamaulipas, C.P. 89416; celebrado entre las partes antes mencionadas.

B).- El pago de la cantidad de \$177,600.00 (CIENTO SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N), por concepto de rentas vencidas correspondientes a los meses de DICIEMBRE del 2018 a DICIEMBRE del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**2.-**

2021, a razón de \$4,800.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N), por mes, por los treinta y siete meses de renta vencidas, dan el total antes mencionado, más los que se sigan venciendo hasta la totalidad liquidación del presente Juicio, que se cuantificarán en ejecución de sentencia. C).- El pago de la PENA CONVENCIONAL estipulado en el contrato de arrendamiento en su cláusula DÉCIMA SÉPTIMA, pago que equivale a UNA MENSUALIDAD de la renta de dicho contrato, es decir, \$4,800.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.). D).- Como garantía del adeudo, en el momento de la diligencia solicito se embarguen bienes que cubran el adeudo reclamado en este juicio. E).- La entrega de los recibos correspondientes de servicios de luz y agua, al corriente en el pago de los mismos.- F).- El pago de los Gastos y Costas Judiciales que se deriven por la tramitación del presente juicio.”, fundándose en los hechos y consideraciones contenidos en el propio escrito de demanda, y que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.-----

---- Por su parte, la demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en

términos de su escrito presentado el 14 (catorce) de enero de 2022 (dos mil veintidós), dio contestación a la demanda y opuso las siguientes excepciones: “A.- EXCEPCION Y DEFENSA DE FALTA DE LA ACCION Y DERECHO, que pudiera tener mi contraria para demandar la Rescisión del contrato de arrendamiento, celebrado el 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, del inmueble de marras. En virtud de que el hoy actor por conducto de su apoderada, demanda de la suscrita la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 1 de enero de 2018, el cual, por acuerdo de las partes, se dio por terminado el 16 de octubre de 2018, y lisa y llanamente en plena disposición del arrendador quedando cubierto el último pago de su dinero el cual también fue aceptado, esto debido a las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto de la confusión del inmueble materia del contrato, no existiendo derecho alguno violentado en su perjuicio.- B.- EXCEPCION Y DEFENSA DE ESTRICTA LEGALIDAD CONTENIDA EN EL ARTICULO 226 Y 227 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.- Que se hace consistir en que el derecho de arrendador esta extinguido desde el momento en que se dio por



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**3.-**

terminado el contrato de arrendamiento por acuerdo de las partes, y por lo cual no existe ninguna violación a la norma sustantiva “arrendamiento”, porque los deberes del arrendatario fueron cabalmente cumplidos y extinguidos cuando se dio el último pago y se acordó dar por terminado el contrato, haciendo entrega del mismo a su arrendador, que este haya o no ocupado el mismo, es algo que desconozco a la fecha, esto se corrobora con su propio domicilio fuera de la ciudad.- C.- EXCEPCION Y DEFENSA DE TERMINACION DEL CONTRATO POR CONFUSION.- Misma que se hace consistir en la confusa manera en que hasta el inmueble llegaron a clausurarme la entrada debido al impago del inmueble ante el Infonavit por culpa del arrendador, según las personas que se apersonaron ante mi presencia haciéndose llamar licenciados, misma información que por aviso telefónico le hiciera al arrendador, quien lo único que afirmaba era estar al corriente, pero por dada las circunstancias se daba por terminado el contrato y si no era necesario esa estancia o guardería la cerrara, permitiéndome manifestar a su Señoría que dicho predio si existe, pero ante la falta de

cumplimiento del contrato por parte del arrendador, se dio por terminado, y me vi imposibilitado a hacerles entrega del bien inmueble de manera personal, porque así me lo hicieron saber que llegarían en enero de 2019, dejando todo pagado.- D).- **INTERPONGO LA EXCEPCION DE FALTA DE LA ACCION Y DERECHO.-** La que se hace consistir en que el actor carece de sustento legal en cuanto a pedir y exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, toda vez que este fue debidamente terminado por el de la voz accionante, y plenamente con acuerdo de entrega y cubiertos los meses respectivos, tal como consta en el último pago a la cuenta proporcionada por dicha parte, razón de que como se ha comentado anteriormente el de la voz llegó a un pacto con los actores ofreciendo la terminación por circunstancias que ya han quedado explicadas, por las causas expuestas, por lo que resulta ilógico e improcedente que el hoy actor por medio de su apoderada pida la rescisión del mismo, esto en virtud de que el de la voz exhibo la documentación por la cual se aconteció dicha determinación y por ende no hay acción en mi contra.- E).- **OPONGO LA EXCEPCION Y DEFENSA**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**4.-**

**DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN ASI  
COMO DEL COBRO DE RENTAS A PARTIR DEL 16 DE  
OCTUBRE DE 2018.-** La que se hace consistir en que el  
contrato de arrendamiento firmado el 1 de enero de 2018  
quedo terminado y expirado en todas sus cláusulas el 16  
de octubre de 2018 tiempo en que se le hiciera el último  
pago dado que habían comenzado los problemas de  
confusión en la calidad del arrendador, respecto del  
local arrendado y más que nada por decisión de las  
partes, se dio por terminado en plan cordial y por ende el  
plazo corrió en términos de los artículos 1511 y 1512 del  
código sustantivo civil, para exigir cualquier otro pago o  
pagos, sin conceder que lo tuviera, puesto que se cubrió  
hasta el último peso, ya que tomando en consideración  
que en dicho acuerdo de voluntades se pactó que  
vendrían en enero de 2019 a entregarme el depósito, lo  
cual nunca aconteció pero se encuentra todo al corriente  
y pagado.- F).- OPONGO LA EXCEPCION Y DEFENSA DE  
ACCESORIEDAD EN VIRTUD DE LA PROPIA  
EXCEPCION Y DEFENSA DE FALTA DE LA ACCION Y  
DERECHO, para exigir el pago de gastos y costas que el  
presente juicio origine, toda vez que la suscrita no se

encuentra en ninguno de los supuestos contemplados el código procesal civil, por lo que se niega la acción y derecho para reclamara dicha prestación.- G).- OPONGO LA EXCEPCION Y DEFENSA DE CONFUSION EN CUANTO A LA CAUSA DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 1 DE ENERO DE 2018.- La que se hace consistir en que la suscrita me vi envuelta en la diversidad de situaciones que tendieron a confundir si el arrendador era o no el propietario del bien arrendado, basándome en todos los actos que sobrevinieron una vez que el mismo se fue de la ciudad quizás huyendo de las deudas que le sobrevinieron, situación que me trajo inestabilidad en el uso del bien, motivo por el cual el propio arrendador al comunicárselas acepto la terminación del contrato y se le entrego el bien en las condiciones en que se encontraba en aquel momento, aunado a todos los indicios de como sufrí la confusión del bien y del uso, por lo que esa rescisión es totalmente improcedente como inoperante el ilegal cobro de rentas.- H).- OPONGO LA EXCEPCION Y DEFENSA DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA.- La que se hace consistir en que la parte



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**5.-**

actora manifieste hechos tan simples y sucintos que no permiten un adecuado ejercicio del Derecho de Defensa, por tal motivo y fundamentalmente en el hecho de que la parte actora manifestó de manera verbal que estaba de acuerdo con la terminación del contrato de arrendamiento pero a pesar de que fuera un verdadero acuerdo, ahora intenta tres años después a querer causarme perjuicio omitir la verdad de lo acontecido entre las partes propiamente de ocultación de la terminación del contrato desde el mes de octubre de 2018, por lo que al narra sus hechos tan subjetivos que no permite el adecuado derecho de defensa al no manifestar que se había llegado a un avenimiento respecto de la terminación y de la entrega de su bien me coloca en estado de indefensión.- I).- OPONGO LA EXCEPCIÓN Y DEFENSA DE SINE ACTIONE AGIS, para dos efectos: 1.- Para compeler a la parte actora a probar los hechos constitutivos de su acción, arrojando desde este momento la carga de la prueba sobre ellas; 2.- Para solicitar de su Señoría la obligación concomitante, de examinar todos los elementos constitutivos de su la acción, intentando indebidamente tres años después

causarme perjuicios omitiendo la verdad de lo acontecido entre las partes y propiamente de la ocultación de la terminación del contrato desde el mes de octubre de 2018, por lo que al narrar sus hechos tan subjetivos que no permite el adecuado derecho de defensa al no manifestar que se había llegado a un avenimiento respecto de la terminación y de la entrega de su bien me coloca en estado de indefensión. J).-

**OPONGO LA EXCEPCION Y DEFENSA DE PRESUNCION DE PAGO DE RENTAS Y ESTAR TOTALMENTE CUBIERTO TODOS LOS DEBERES DEL ARRENDATARIO.-** La que se hace consistir que la suscrita en el mes de octubre de 2018 le cubrió al arrendador el último pago para dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 1 de enero de 2018, el cual de común acuerdo quedo un mes para su entrega, pero dada la problemática que se hace mención sobre la confusión y el entorpecimiento del uso del inmueble, “clausurado”, propicio que le fuera entregado y cubierto las rentas, por lo que tengo a mi favor la presunción del pago, dado que desde el 16 de octubre de 2018 a la fecha pasaron más de tres años sin que el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**6.-**

arrendador me hiciera reclamo alguno, por lo que se desconoce su temeraria acción ilegal.- K).- EXCEPCION Y DEFENSA DE ESTRICTA LEGALIDAD CONTENIDA EN EL ARTICULO 227 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, la que hace consistir en que la parte actora no encuadra los hechos de su demanda con la violación de algún derecho como el que precisa que es de la supuesta rescisión de contrato de arrendamiento de fecha 1 de enero de 2018, por lo tanto la falta de narración en la causa o causas para sujetar al derecho violentado me deja en estado de indefensión y no me permite controvertir lo inexistente por lo cual es totalmente inoperante demandar sin un derecho violentado.- L).- EXCEPCION Y DEFENSA DE ESTRICTA LEGALIDAD CONTENIDA EN LOS ARTÍCULOS 247 Y 248 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, la que se hace consistir en que la parte actora hace una serie de manifestaciones que no se vinculan a las prestaciones que reclama y que tampoco acredita con documentos basales de su acción, por lo que le precluye el derecho para pretender acreditarlos con posterioridad en virtud de la falta de solemnidad de no tenerlos en su poder o

estar en algún archivo que le impida adjuntarlos a su demanda.- M).- OPONGO LA EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE REQUERIMIENTO JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL SOBRE LA MORA EN ALGUN SUPUESTO COBRO.- La que se hace consistir en que la parte actora hace una serie de manifestaciones que no se vinculan a las prestaciones que reclama y que tampoco acredita con documentos basales de su acción que haya realizado alguna gestión judicial o extrajudicial del requerimiento de cobro de las supuestas rentas vencidas, por lo que no existe la mora en el arrendamiento, y que con ello carece del derecho para pretender acreditarlos con posterioridad en virtud de que su inexistencia destruye los elementos de la acción.- ...

“ARRENDAMIENTO. LA INTERPELACION REALIZADA VIA EMPLAZAMIENTO PRACTICADO EN UN JUICIO PREVIO EN EL QUE SE RECLAMO EL PAGO DE RENTAS VENCIDAS PACTADAS EN EL CONTRATO RELATIVO, CUYA RESCISIÓN SE DEMANDA EN EL NUEVO JUICIO, CONSTITUYE UN ACTO IDONEO PARA ACREDITAR LA MORA EN QUE INCURRIO EL ARRENDATARIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ) (Se



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**7.-**

transcribe)”.- N).- TODAS AQUELLAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS QUE EMANEN DEL ESCRITO DE CONTESTACION DE LA DEMANDA, CONFORME AL NUMERAL 237 DE LA LEY PROCESAL CIVIL EN VIGOR, ATENTO A CADA HECHO NOTORIO Y ENVUELTO DE FALSEDAD QUE PUEDE SER INVOCADO POR LA AUTORIDAD JUDICIAL.- Mismas que se hacen consistir en la literalidad de cada una de las manifestaciones hechas a la indebida acción del actor, dado que en beneficio de los intereses del demandado, se sostiene que he sido una persona que ha cumplido con su deber del contrato celebrado con el actor, y que se dio la terminación del contrato por causa de confusión y otros aspectos que fueron sufridos dentro del contrato referido, y que bajo artimañas de la parte contraria omite de la sola lectura de la demanda tanto en las causas y circunstancias que puedan permitir una verdad sabida, la cual no existe para demandarme.”; asimismo, en el propio escrito de contestación ejerció acción reconvenzional mediante la cual reclama de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , las siguientes prestaciones: “... se declare judicialmente TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE

**ARRENDAMIENTO DE FECHA 1 DE ENERO DE 2018, DEBIDAMENTE CONCLUIDO POR LAS PARTES EL 16 DE OCTUBRE DE 2018, y con ello judicialmente declarada su conclusión para efectos de que no se me vuelva a pretender ejercitar acción alguna en mi contra, no obstante de que sus efectos concluyeron a partir de esa fecha. Asimismo reclamo las prestaciones que a continuación señalo: I.- La devolución de la cantidad del depósito de renta por la cantidad de \$4,800.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), a que se refiere a la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento.- II.- La materialización por sentencia judicial de la entrega del bien arrendado desde la fecha en que se dio el último pago esto el 16 de Octubre de 2018.- III.- El pago de los gastos y costas de este juicio.”; excepciones y prestaciones que fundó en los hechos y consideraciones contenidos en el propio escrito de contestación y reconvencción, y que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.-----**

**---- Asimismo, la también demandada  
\*\*\*\*\*  
en términos de su escrito  
presentado el 17 (diecisiete) de febrero de 2022 (dos mil**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**8.-**

veintidós), dio contestación a la demanda y opuso las siguientes excepciones: “A.- EXCEPCION Y DEFENSA DE FALTA DE LA ACCION Y DERECHO, que pudiera tener mi contraria para demandar la Rescisión del contrato de arrendamiento, celebrado el 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, del inmueble de marras. En virtud de que el hoy actor por conducto de su apoderada, demanda de la suscrita la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 1 de enero de 2018, el cual, por acuerdo de las partes, se dio por terminado el 16 de octubre de 2018, y lisa y llanamente en plena disposición del arrendador quedando cubierto el último pago de su dinero el cual también fue aceptado, esto debido a las circunstancias de tiempo, modo y lugar respecto de la confusión del inmueble materia del contrato, no existiendo derecho alguno violentado en su perjuicio.- B.- EXCEPCION Y DEFENSA DE ESTRICTA LEGALIDAD CONTENIDA EN EL ARTICULO 226 Y 227 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.- Que se hace consistir en que el derecho de arrendador esta extinguido desde el momento en que se dio por terminado el contrato de arrendamiento por acuerdo de las partes, y por lo cual

no existe ninguna violación a la norma sustantiva “arrendamiento”, porque los deberes del arrendatario fueron cabalmente cumplidos y extinguidos cuando se dio el último pago y se acordó dar por terminado el contrato, haciendo entrega del mismo a su arrendador, que este haya o no ocupado el mismo, es algo que desconozco a la fecha, esto se corrobora con su propio domicilio fuera de la ciudad.- C.- EXCEPCION Y DEFENSA DE TERMINACION DEL CONTRATO POR CONFUSION.- Misma que se hace consistir en la confusa manera en que hasta el inmueble llegaron a clausurarme la entrada debido al impago del inmueble ante el Infonavit por culpa del arrendador, según las personas que se apersonaron ante mi presencia haciéndose llamar licenciados, misma información que por aviso telefónico le hiciera al arrendador, quien lo único que afirmaba era estar al corriente, pero por dada las circunstancias se daba por terminado el contrato y si no era necesario esa estancia o guardería la cerrara, permitiéndome manifestar a su Señoría que dicho predio si existe, pero ante la falta de cumplimiento del contrato por parte del arrendador, se dio por terminado, y me vi imposibilitado



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**9.-**

a hacerles entrega del bien inmueble de manera personal, porque así me lo hicieron saber que llegarían en enero de 2019, dejando todo pagado.- D).- INTERPONGO LA EXCEPCION DE FALTA DE LA ACCION Y DERECHO.- La que se hace consistir en que el actor carece de sustento legal en cuanto a pedir y exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, toda vez que este fue debidamente terminado por el de la voz accionante, y plenamente con acuerdo de entrega y cubierto los meses respectivos, tal como consta en el último pago a la cuenta proporcionada por dicha parte, razón de que como se ha comentado anteriormente el de la voz llevo ha un pacto con los actores ofreciendo la terminación por circunstancias que ya han quedado explicadas, por las causas expuestas, por lo que resulta ilógico e improcedente que el hoy actor por medio de su apoderada pida la rescisión del mismo, esto en virtud de que el de la voz exhibo la documentación por la cual se aconteció dicha determinación y por ende no hay acción en mi contra.- E).- OPONGO LA EXCEPCION Y DEFENSA DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN ASI COMO DEL COBRO DE RENTAS A PARTIR DEL 16 DE

**OCTUBRE DE 2018.-** La que se hace consistir en que el contrato de arrendamiento firmado el 1 de enero de 2018 quedo terminado y expirado en todas sus cláusulas el 16 de octubre de 2018 tiempo en que se le hiciera el último pago dado que habían comenzado los problemas de confusión en la calidad del arrendador, respecto del local arrendado y más que nada por decisión de las partes, se dio por terminado en plan cordial y por ende el plazo corrió en términos de los artículos 1511 y 1512 del código sustantivo civil, para exigir cualquier otro pago o pagos, sin conceder que lo tuviera, puesto que se cubrió hasta el último peso, ya que tomando en consideración que en dicho acuerdo de voluntades se pactó que vendrían en enero de 2019 a entregarme el depósito, lo cual nunca aconteció pero se encuentra todo al corriente y pagado.- F).- **OPONGO LA EXCEPCION Y DEFENSA DE ACCESORIEDAD EN VIRTUD DE LA PROPIA EXCEPCION Y DEFENSA DE FALTA DE LA ACCION Y DERECHO,** para exigir el pago de gastos y costas que el presente juicio origine, toda vez que la suscrita no se encuentra en ninguno de los supuestos contemplados el código procesal civil, por lo que se niega la acción y



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**10.-**

derecho para reclamara dicha prestación.- G).- OPONGO LA EXCEPCION Y DEFENSA DE CONFUSION EN CUANTO A LA CAUSA DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA 1 DE ENERO DE 2018.- La que se hace consistir en que la suscrita me vi envuelta en la diversidad de situaciones que tendieron a confundir si el arrendador era o no el propietario del bien arrendado, basándome en todos los actos que sobrevinieron una vez que el mismo se fue de la ciudad quizás huyendo de las deudas que le sobrevinieron, situación que me trajo inestabilidad en el uso del bien, motivo por el cual el propio arrendador al comunicárselas acepto la terminación del contrato y se le entrego el bien en las condiciones en que se encontraba en aquel momento, aunado a todos los indicios de como sufrí la confusión del bien y del uso, por lo que esa rescisión es totalmente improcedente como inoperante el ilegal cobro de rentas.- H).- OPONGO LA EXCEPCION Y DEFENSA DE OSCURIDAD DE LA DEMANDA.- La que se hace consistir en que la parte actora manifieste hechos tan simples y sucintos que no permiten un adecuado ejercicio del Derecho de Defensa,

por tal motivo y fundamentalmente en el hecho de que la parte actora manifestó de manera verbal que estaba de acuerdo con la terminación del contrato de arrendamiento pero a pesar de que fuera un verdadero acuerdo, ahora intenta tres años después a querer causarme perjuicio omitir la verdad de lo acontecido entre las partes propiamente de ocultación de la terminación del contrato desde el mes de octubre de 2018, por lo que al narra sus hechos tan subjetivos que no permite el adecuado derecho de defensa al no manifestar que se había llegado a un avenimiento respecto de la terminación y de la entrega de su bien me coloca en estado de indefensión.- I).- OPONGO LA EXCEPCIÓN Y DEFENSA DE SINE ACTIONE AGIS, para dos efectos: 1.- Para compeler a la parte actora a probar los hechos constitutivos de su acción, arrojando desde este momento la carga de la prueba sobre ellas; 2.- Para solicitar de su Señoría la obligación concomitante, de examinar todos los elementos constitutivos de su la acción, intentando indebidamente tres años después causarme perjuicios omitiendo la verdad de lo acontecido entre las partes y propiamente de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**11.-**

ocultación de la terminación del contrato desde el mes de octubre de 2018, por lo que al narrar sus hechos tan subjetivos que no permite el adecuado derecho de defensa al no manifestar que se había llegado a un avenimiento respecto de la terminación y de la entrega de su bien me coloca en estado de indefensión. J).- OPONGO LA EXCEPCION Y DEFENSA DE PRESUNCION DE PAGO DE RENTAS Y ESTAR TOTALMENTE CUBIERTO TODOS LOS DEBERES DEL ARRENDATARIO.- La que se hace consistir que la suscrita en el mes de octubre de 2018 le cubrió al arrendador el último pago para dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 1 de enero de 2018, el cual de común acuerdo quedo un mes para su entrega, pero dada la problemática que se hace mención sobre la confusión y el entorpecimiento del uso del inmueble, “clausurado”, propicio que le fuera entregado y cubierto las rentas, por lo que tengo a mi favor la presunción del pago, dado que desde el 16 de octubre de 2018 a la fecha pasaron más de tres años sin que el arrendador me hiciera reclamo alguno, por lo que se desconoce su temeraria acción ilegal.- K).- EXCEPCION

**Y DEFENSA DE ESTRICTA LEGALIDAD CONTENIDA EN EL ARTICULO 227 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, la que hace consistir en que la parte actora no encuadra los hechos de su demanda con la violación de algún derecho como el que precisa que es de la supuesta rescisión de contrato de arrendamiento de fecha 1 de enero de 2018, por lo tanto la falta de narración en la causa o causas para sujetar al derecho violentado me deja en estado de indefensión y no me permite controvertir lo inexistente por lo cual es totalmente inoperante demandar sin un derecho violentado.- L).- EXCEPCION Y DEFENSA DE ESTRICTA LEGALIDAD CONTENIDA EN LOS ARTÍCULOS 247 Y 248 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, la que se hace consistir en que la parte actora hace una serie de manifestaciones que no se vinculan a las prestaciones que reclama y que tampoco acredita con documentos basales de su acción, por lo que le precluye el derecho para pretender acreditarlos con posterioridad en virtud de la falta de solemnidad de no tenerlos en su poder o estar en algún archivo que le impida adjuntarlos a su demanda.- M).- OPONGO LA EXCEPCION DE**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**12.-**

**INEXISTENCIA DE REQUERIMIENTO JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL SOBRE LA MORA EN ALGUN SUPUESTO COBRO.-** La que se hace consistir en que la parte actora hace una serie de manifestaciones que no se vinculan a las prestaciones que reclama y que tampoco acredita con documentos basales de su acción que haya realizado alguna gestión judicial o extrajudicial del requerimiento de cobro de las supuestas rentas vencidas, por lo que no existe la mora en el arrendamiento, y que con ello carece del derecho para pretender acreditarlos con posterioridad en virtud de que su inexistencia destruye los elementos de la acción.- ...

**“ARRENDAMIENTO. LA INTERPELACION REALIZADA VIA EMPLAZAMIENTO PRACTICADO EN UN JUICIO PREVIO EN EL QUE SE RECLAMO EL PAGO DE RENTAS VENCIDAS PACTADAS EN EL CONTRATO RELATIVO, CUYA RESCISIÓN SE DEMANDA EN EL NUEVO JUICIO, CONSTITUYE UN ACTO IDONEO PARA ACREDITAR LA MORA EN QUE INCURRIO EL ARRENDATARIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ) (Se transcribe)”.- N).- EXCEPCION Y DEFENSA DE INEXISTENCIA DE MI CALIDAD DE FIADOR, TODA VEZ**

**QUE CONSTA EN EL TITULO QUE ME REGISTRARON AL FIRMAR COMO AVAL Y NO FIADOR.-** Misma que se hacen consistir en la literalidad del contrato, donde por inconsistencia de la calidad de fiador, lo confunde con aval, enterado que se entiende que no firme como fiadora, para todos los efectos de aquellos derechos y obligaciones frente al acreedor y que me beneficio de los intereses del demandado, quien ha cumplido con su deber con el actor, y que se dio la terminación del contrato por causa de confusión y otros aspectos que fueron sufridos dentro del contrato referido, y que bajo artimañas de la parte contraria omite de la sola lectura de la demanda. Ñ).- **EXCEPCION Y DEFENSA DE DIVISION, ORDEN Y EXCUSION, DADA LA FIRMA QUE CALZA EL CONTRATO COMO AVAL Y NO FIADOR.-** Misma que se hacen consistir en la literalidad del contrato, donde por inconsistencia de la calidad de fiador, la confunde con aval, enterado que se entiende que no firme como fiadora, para todos los efectos de aquellos derechos y obligaciones sobre la solidaridad y mancomunidad que no existe frente al acreedor aunado a que se ha cumplido con el actor, y que se dio la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**13.-**

**terminación del contrato por causa de confusión y otros aspectos que fueron sufridos dentro del contrato referido, y que bajo artimañas de la parte contraria omite de la sola lectura de la demanda. O).- EXCEPCION Y DEFENSA DE EXTINCION DE MI CALIDAD DE DEUDOR DIRECTO COMO AVAL.- La que se hace consistir en la literalidad de ser estipulada como tal en el título causal es el contrato de arrendamiento y este fue garantizado con la firma que dice aval es la institución que represento, y siendo personal ese contrato, al no tener existencia por la terminación del mismo con el arrendatario, queda exonerada la deuda de mi parte en los mismos términos y condiciones que el avalado, el cumplió solidariamente también cumplí. P).- TODAS AQUELLAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS QUE EMANEN DEL ESCRITO DE CONTESTACION DE LA DEMANDA, CONFORME AL NUMERAL 237 DE LA LEY PROCESAL CIVIL EN VIGOR, ATENTO A CADA HECHO NOTORIO Y ENVUELTO DE FALSEDAD QUE PUEDE SER INVOCADO POR LA AUTORIDAD JUDICIAL.- Mismas que se hacen consistir en la literalidad de cada una de las manifestaciones hechas a la indebida acción del actor,**

**dado que en beneficio de los intereses del demandado, se sostiene que he sido una persona que ha cumplido con su deber como fiadora del contrato celebrado con el actor, y que se dio la terminación del contrato por causa de confusión y otros aspectos que fueron sufridos dentro del contrato referido, y que bajo artimañas de la parte contraria omite de la sola lectura de la demanda tanto en las causas y circunstancias que puedan permitir una verdad sabida, la cual no existe para demandarme.”, mismas que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.-----**

**---- El reconvenido \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en términos de su escrito presentado el 10 (diez) de junio de 2022 (dos mil veintidós), dió contestación a la reconvención y opuso como excepciones: “I.- FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO.- Que se hace consistir en que la parte actora reconvencional, carece de acción para demandarme las prestaciones que refiere en su escrito inicial de demanda, puesto que, para el ejercicio de las acciones presupone la existencia de un derecho, la necesidad de preservarlo, declararlo o constituirlo. II.- DE PAGO.- Que se hace consistir en que mi representada no tiene**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**14.-**

adeudo alguno con la hoy actora reconvenicional, por lo que resulta improcedente la cantidad que reclama dentro de su capítulo de prestaciones de su reconvenición. III.- **FALSEDAD.-** Que se hace consistir en las prestaciones reclamadas y en los hechos invocados en su reconvenición por la actora, ya que mí representado no tiene adeudo alguno con la actora reconvenicional, dejándome en un completo estado de indefensión por ser obscura e impresa sus pretensiones. IV.- **FALSEDAD IDEOLOGICA.-** Se hace consistir en que la narración de los hechos y prestaciones fundadas, ya que en realidad no sucedió, lo anterior es así puesto que en el caso que nos ocupa, en ningún momento se le adeuda la cantidad que reclama, toda vez que ha incumplido con el contrato de arrendamiento del año 2018 mismo que obra dentro del presente Juicio. V.- **OBSCURIDAD DE LA DEMANDA.** Se hace consistir en la confusión del actor reconvenicional e imprecisión de su pretensión, puesto que por una parte fundamenta su acción en un contrato de arrendamiento mismo al que la C. \*\*\*\*\*incumplió, por lo que los hechos narrados por el actor reconvenicional se encuentran

oscuros e imprecisos, dejándome con ello en un completo estado de indefensión para replicar al respecto, por lo tanto hace procedente la presente excepción por ser oscuro e impreciso su pretensión.

**VI.- FALTA DE DERECHO Y DE ACCION, SINE ACTIONE AGIS,** para todas y cada una de las prestaciones reclamadas por las actoras.”, mismas que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.-----

---- Realizadas las etapas procesales correspondientes, la Juez de Primera Instancia con fecha 25 (veinticinco) de noviembre del año 2022 (dos mil veintidós) dictó sentencia bajo los siguientes puntos resolutive:

“PRIMERO.- La parte actora acreditó parcialmente los hechos constitutivos de su acción, al resultar parcialmente procedentes las excepciones opuestas por las demandados.- **SEGUNDO.- HA PROCEDIDO PARCIALMENTE,** el presente Juicio Sumario Civil, promovido por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de apoderada del C. JOSE LUIS SEGURA ZALETA, en contra de las CC. \*\*\*\*\*Y RICARDA GUERRERO RODRIGUEZ.- **TERCERO.- En**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**15.-**

consecuencia, se declara judicialmente la Terminación del Contrato de Arrendamiento, celebrado en fecha 1 de Enero de 2018, entre el C. \*\*\*\*\* en calidad de arrendador y como arrendatario la C. \*\*\*\*\* , siendo Fiador la C. \*\*\*\*\* , respecto del inmueble ubicado en calle Antonio Salmón Número 314 de la Colona J. Asunción en Ciudad Madero, Tamaulipas. C.P. 89416, pactándose como precio de la renta la cantidad de \$4,800.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N), mensuales, siendo el término del arrendamiento de un año a partir del 1 de Enero de 2018, al 31 de Diciembre de 2018, al concluir el día prefijado sin necesidad de desahucio, en términos de lo dispuesto por el artículo 1806 del Código Civil vigente en el Estado.- CUARTO.- Ante la procedencia de la excepción de prescripción de pago hecha valer por la parte demanda y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1511 y 1512 del Código Civil vigente en el Estado, se absuelve a la parte demandada del pago de la cantidad de \$177,600.00 (CIENTO SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N), por concepto de

rentas vencidas correspondientes a los meses de Diciembre del 2018 a Diciembre de 2021, a razón de \$4,800.0 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N), por mes, así como del pago de la pena convencional estipulada en el contrato de arrendamiento en la cláusula séptima; absolviéndose a la parte demandada del embargo de bienes y de la entrega de los recibos correspondientes de luz y agua al corriente en el pago de los mismos.- QUINTO.- La parte actora reconvenzional acreditó parcialmente la acción ejercitada, siendo parcialmente procedentes las excepciones opuesta por el reconvenido.- SEXTO.- HA PROCEDIDO PARCIALMENTE, la acción reconvenzional sobre promovida por la C. \*\*\*\*\* , en contra del C. \*\*\*\*\*.- En consecuencia, se tiene por judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento de fecha 1 de Enero de 2018, declaración que se realiza ante la procedencia de la acción principal, mediante la cual se tiene por legalmente concluido el contrato base de la acción conforme a los términos que han quedado establecidos y por ende se tiene por materializada la entrega del bien arrendado.- SEPTIMO.- Por cuanto hace



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**16.-**

a la devolución de la cantidad de depósito de renta de \$4,800.00 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N), se absuelve al demandado reconvencional, conforme a lo expresamente pactado por los contratantes en la cláusula vigésima del contrato base de la acción ya que la devolución se realizara a la entrega del inmueble arrendado sin daños y perjuicios, sin que obre prueba alguna que lo acredite.- **OCTAVO.-**

Con fundamento en el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y ante la procedencia parcial de ambas acciones y al ser una acción declarativa, no se hace especial condena de gastos y costas del juicio, debiendo cada parte sufragar las que hubiere erogado.- **NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.- ...”.** -----

---- **II.-** Notificada que fue la sentencia que se precisa en el resultando que antecede e inconformes tanto la parte actora \*\*\*\*\* , apoderada general para pleitos y cobranzas de \*\*\*\*\* , como por adhesión por la demandada y reconviniente \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* y por la codemandada \*\*\*\*\* , interpusieron en su contra recursos de apelación,

mismos que se admitieron en el efecto devolutivo por autos del 15 (quince) de diciembre de 2022 (dos mil veintidós), 10 (diez) y 12 (doce) de enero de 2023 (dos mil veintitrés), teniéndoseles por presentadas expresando los agravios que en su concepto les causa la sentencia impugnada, con los cuales se les dió vista entre sí por el término de ley, disponiéndose además la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del 21 (veintiuno) de febrero de 2023 (dos mil veintitrés) acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron el 22 (veintidós) de los propios mes y año, ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que la Juez de Primera Instancia admitió los recursos y la calificación que hizo del grado es legal, aunado a que los inconformes expresaron en tiempo los agravios relativos y desahogaron las vistas relacionadas, se citó para sentencia.-----

---- III.- La apelante \*\*\*\*\*  
general para pleitos y cobranzas de \*\*\*\*\*  
expresó en concepto de agravio, sustancialmente:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**17.-**

**“UNICO AGRAVIO.-** Causa a la actora el consiguiente agravio el considerando Tercero de la Sentencia recurrida, la cual fue dictada con fecha 25 de Noviembre del 2022, porque el Titular A quo, no analizó de manera razonada y fundada la promoción inicial, así como tampoco realizó un debido análisis de las pruebas desahogadas, en especial de la prueba CONFESIONAL a Cargo del actor \*\*\*\*\*”, por lo que la sentencia no se encuentra debidamente motivada, ni fundada; por lo que se deja a la actora en un completo estado de indefensión con el dictado de la Resolución recurrida, transgrediéndose de manera directa los Artículos 16 y 17 Constitucionales que tutelan las Garantías Individuales de Seguridad Jurídica, Legalidad, Audiencia y debido Juicio, que establecen: ... La sentencia no es congruente con la demanda, contestación y pretensiones deducidas del pleito, toda vez que al no haber sido analizadas en su integridad las pruebas desahogadas a cargo del actor, lo llevó a determinar en la forma en que lo hizo, circunstancia que causa a la actora el consiguiente agravio contenido dentro del Considerando Tercero de la Sentencia

recurrida, porque el Titular A quo, no analizó debidamente el desahogo de la prueba CONFESIONAL y DECLARACION DE PARTE a cargo de actor \*\*\*\*\* de fecha veintiséis de Abril del dos mil veintidós, en la siguientes posiciones y preguntas: ... Así mismo el A quo hizo un indebido análisis del desahogo de la prueba de DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del C. \*\*\*\*\* de fecha veinte de Septiembre del dos mil veintidós, en la preguntas 4 y 5. ... Por lo que queda debidamente acreditado que la demandada jamás se hizo la entrega física y material del inmueble materia del presente juicio al actor, así como tampoco hizo la entrega de la llave del bien inmueble arrendado, trayendo como secuencia la continuación del contrato de arrendamiento, por lo que el A quo conculca de manera directa lo dispuesto por los artículos 1737, 1739 del Código Civil de Tamaulipas. El A quo no motivó, ni fundamentó debidamente la sentencia que hoy se combate, toda vez que no analizada de manera íntegra la demanda, así como las pruebas confesional y declaración de parte a cargo del actor \*\*\*\*\* , únicamente se limitó analizar de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**18.-**

manera parcial dicha probanzas (en el caso que nos ocupa, únicamente valor a prueba confesional y declaración de parte desahogadas en fecha 20 de Septiembre del 2022, por lo que no existe un debido análisis, lo que trajo como consecuencia que procediera de manera parcial los hechos constitutivos de su acción, el juzgador no respetó las formalidades esenciales que conforman el debido proceso, por lo que dejó de ser imparcial, toda vez que debió comprender a la luz de los hechos de la demanda, qué es lo que quiere el actor, así como qué es lo que al respecto expresa el demandado, para fijar correctamente la litis, suplir la queja en los casos que proceda hacerlo, ordenar el desahogo oficioso de pruebas cuando ello sea posible y necesario para conocer la verdad, evitar vicios que ocasionen la reposición del procedimiento y dictar una sentencia con la suficiente motivación y fundamentación, circunstancia que no aconteció en la especie. Lo que hace evidente que la resolución que se combate, deviene por demás ilegal y violatoria de la ley de la materia, el resolutor en ningún momento acató los Principios Fundamentales del Derecho, a fin de estar en posibilidad de emitir una

resolución justa. Siendo por demás evidente, que el A quo, en forma por demás despartada, omite hacer un razonamiento lógico-jurídico del por qué lo llevó a determinar en la forma en que lo hizo, esto es, que procediera de manera parcial los hechos constitutivos de su acción, aún cuando es obligación de todo impartidor de Justicia, de fundar y motivar sus resoluciones, plasmando las razones que lo llevaron a arribar a dicha resolución, lo cual, se pasó por alto en el caso que nos ocupa. Sirve de apoyo el siguiente criterio jurisprudencial: TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA Y DEBIDO PROCESO, CUALIDADES DE LOS JUECES CONFORME A ESOS DERECHOS FUNDAMENTALES. (se transcribe) ... .”.

---- La contraparte contestó el anterior agravio.

---- IV.- Las apelantes por adhesión \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* expusieron como agravios todos los que se derivan de sus escritos relativos que corren agregados en autos del presente toca.

---- La contraparte contestó los anteriores agravios; y, ----

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

## **19.-**

---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V, punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil nueve), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente Toca.-----

---- II.- El agravio único que expresa la apelante \*\*\*\*\* , apoderada general para pleitos y cobranzas y actos de administración de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , mediante el cual se queja de que la sentencia recurrida transgrede lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles, en relación con los diversos 1737 y 1739 del Código Civil, y, en consecuencia, conculca las garantías que tutelan los artículos 16 y 17 constitucionales, ya que la juez no analizó de manera razonada y fundada su demanda inicial, tampoco realizó un debido análisis de las pruebas desahogadas, en especial de la prueba confesional y de declaración de parte a cargo de su poderdante, con las cuales, afirma la

recurrente, queda debidamente acreditado que la demandada jamás hizo entrega física y material del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, debe declararse inoperante. -----

---- Es así, porque la parte recurrente se limita a exponer las afirmaciones precisadas pero sin razonar el por qué la sentencia recurrida es incongruente con la demanda y demás pretensiones deducidas oportunamente en el juicio; tampoco expresa las razones del por qué es indebida la valoración de las pruebas que menciona, ni cómo es que estas trascienden en el sentido del fallo impugnado, lo cual era necesario precisar teniendo en cuenta que cuando se impugna por **incorrecta o deficiente la valoración de pruebas** realizada por el juez primario, es menester precisar el alcance probatorio de tales probanzas, así como la forma en que éstas trascenderían al fallo en su beneficio; situación distinta cuando se alega la **omisión en su valoración**, en cuyo caso basta que el recurrente cumpla la carga mínima de impugnar dicha omisión mencionando en sus agravios cuál fue o cuáles fueron las pruebas relegadas, pues ello es suficiente para demostrar racionalmente la infracción



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**20.-**

relegada; situación esta que no es el caso porque, se reitera, la apelante alega una **indebida** valoración de las pruebas citadas, lo que implica que, aunque deficiente, la juez A quo sí las valoró, supuesto en el cual se precisa evidenciar mediante sus agravios lo incorrecto de esa apreciación, lo que la recurrente no logra evidenciar a través de las referidas alegaciones; máxime cuando en los agravios de cuenta nada se aduce contra la principal consideración o razonamiento que determina el sentido de la sentencia apelada, consistente en que la acción deducida resultaba parcialmente procedente en virtud de la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada, y consecuente a ello la juez determinó, entre otras cosas, declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento basal de la acción principal y absolver a la parte reo procesal del pago de la cantidad reclamada como suerte principal por concepto de rentas vencidas (\$177,600.00), así como del pago de la pena convencional; reflexión que, correcta o no, debe seguir rigiendo el sentido del fallo apelado ante su falta de impugnación.-----

---- Cobra aplicación al caso la Tesis de Jurisprudencia

sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Octubre de 2004, página 1932, registro digital 180410, Novena Época, de rubro y texto siguientes: “AGRAVIOS INOPERANTES.- Resultan inoperantes los agravios cuando en ellos nada se aduce en relación con los fundamentos esgrimidos en la sentencia recurrida, ni se pone de manifiesto el porqué, en concepto del inconforme, es indebida la valoración que de las pruebas hizo el Juez a quo.”, así como las diversas sustentadas por el Primero y Segundo Tribunales Colegiados del Sexto Circuito, publicadas en la precitada Compilación, Tomos IX, Febrero 1992, y V, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1990, páginas 70 y 664, registros 220368 y 226438, ambas de la Octava Época, cuyos rubro y texto son: “AGRAVIOS INATENDIBLES. SON AQUELLOS QUE NO IMPUGNAN LAS CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DEL FALLO RECURRIDO.- Cuando no estén dadas las condiciones que la ley establece para suplir la queja deficiente, deben desestimarse por inatendibles los agravios expresados en el recurso de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**21.-**

revisión, si no contienen razonamiento jurídico alguno, tendiente a desvirtuar los fundamentos y consideraciones en que se sustenta el fallo recurrido.”, y “AGRAVIOS, NO LO SON LAS MANIFESTACIONES DE INCONFORMIDAD CON EL FALLO IMPUGNADO, NI LA SIMPLE INVOCACION DE PRECEPTOS LEGALES QUE SE ESTIMAN VIOLADOS.- Las simples manifestaciones vagas e imprecisas de inconformidad con el sentido de la sentencia recurrida, no pueden considerarse como agravios si no atacan los fundamentos vertidos en el fallo impugnado, ni exponen argumentos jurídicos concretos para demostrar por qué los preceptos invocados son violatorios de garantías; si no que es necesario precisar qué razonamientos del a quo se estiman incorrectos, en qué consistió la violación aducida, y los argumentos lógicos y jurídicos tendientes a demostrar la ilegalidad de las consideraciones de la sentencia.”.-----

---- No sobra agregar que las pruebas de cuya valoración se duele la apelante, consistentes en la confesional y de declaración de parte de su propio poderdante, amén de que en las posiciones que le fueron formuladas no se

admite por la oferente el hecho consistente en la falta de entrega de la finca arrendada, tampoco podrían acarrear un beneficio probatorio a favor del absolvente y declarante, habida cuenta que la confesión judicial expresa sólo produce efecto en lo que perjudica al que la hace, conforme lo previene el artículo 394, último párrafo, del código adjetivo de la materia.-----

---- III.- Los argumentos que a guisa de agravios exponen las apelantes por adhesión \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , resultan inatendibles. -----

---- Es así, porque de su lectura se advierte que en ninguno de ellos las apelantes adhesivas exponen algún razonamiento o reflexión tendentes a mejorar o dar mayor sustento a las consideraciones que apoyan el sentido de la sentencia, lo que es propiamente la finalidad de la apelación adhesiva, según se advierte de lo previsto en el artículo 935 del Código Procesal Civil, que expresamente dispone que la parte que venció puede adherirse a la apelación interpuesta, dentro de un término igual al concedido para promover el recurso, que empezará a correr a partir de la notificación de su admisión, y que en ese caso la adhesión se considerará



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**22.-**

como una apelación independiente, y el que la hizo valer queda obligado en todos sus términos; limitándose dicha apelante a manifestar su absoluta conformidad con las consideraciones jurídicas de la Juez de primer grado que determinan el alcance establecido en sus puntos resolutivos, pero sin aportar o exponer ningún otro argumento que les dé mayor solidez legal, lo cual, se reitera es el propósito u objetivo de este tipo de recurso, atentos además a la diversa jurisprudencia del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Número 79, Julio de 1994, página 46, registro digital 210946, Octava Época, que dice: **“APELACIÓN ADHESIVA, MEDIANTE SU INTERPOSICIÓN SE BUSCA MEJORAR LA PARTE CONSIDERATIVA DE LA SENTENCIA, Y NO MODIFICAR O REVOCAR SU PARTE PROPOSITIVA.-** La apelación adhesiva, más que un recurso tendiente a lograr la modificación de la parte propositiva de una sentencia, **busca su confirmación mediante la expresión de argumentos que le den mayor solidez a los expuestos por el a quo en la parte considerativa de la sentencia**

apelada, bien sea porque ésta se apoye en razonamientos débiles o poco convincentes, y mediante la adhesión al recurso se pretenda mejorar sus fundamentos, o porque los expresados se consideran erróneos y se estime que los correctos sean los que se aducen. Con la adhesión se busca evitar el riesgo de que la sentencia se revoque por el tribunal ad quem, no porque al que obtuvo no le asista la razón, sino por la defectuosa fundamentación y motivación. También se puede pretender, mediante la adhesión al recurso, que se modifiquen o revoquen algunas consideraciones del a quo, siempre y cuando con ello no se afecte las partes resolutivas de la sentencia, como sería el caso en que se aduzcan dos o más causales para la procedencia de una misma acción y el a quo considere que tan solo una procede, no así las restantes, porque ante la posibilidad de que el ad quem, en base a los agravios del apelante principal, revoque la sentencia por no estar probada la causal que estimó procedente el a quo, el que obtuvo en primera instancia debe adherirse a la apelación e impugnar las consideraciones por las cuales el a quo concluyó que no se demostraron las otras causales, para



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**23.-**

de esta forma, y de ser procedentes sus agravios, obtener la modificación de la parte considerativa de la sentencia que le agravia, y pese a lo fundado de la apelación principal, obtenga así la confirmación de la parte propositiva de la sentencia que le fue favorable.”.---

---- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo previsto por el artículo 926, párrafo segundo, del Código de Procedimientos Civiles, deberá confirmarse la sentencia dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha 25 (veinticinco) de noviembre de 2022 (dos mil veintidós).-----

---- Como en el caso se surte en contra del apelante \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* el supuesto de las dos sentencias adversas substancialmente coincidentes a que alude la primera parte del artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, deberá condenársele al pago de las costas procesales de segunda instancia. -----

---- Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113,114, 115, 118, 909, 935, 947, fracción VII, y 949 del Código de

**Procedimientos Civiles, se resuelve:-----**

**---- Primero.- Es inoperante el único agravio expresado por la apelante principal \*\*\*\*\* , apoderada general para pleitos y cobranzas y actos de administración de \*\*\*\*\* , e inatendibles los diversos expresados por las recurrentes por adhesión \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , todas en contra de la sentencia dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, con fecha 25 (veinticinco) de noviembre de 2022 (dos mil veintidós). ---**

**---- Segundo.- Se confirma la sentencia apelada a que se alude en el punto resolutivo que antecede.-----**

**---- Tercero.- Se condena al apelante \*\*\*\*\* en costas procesales de segunda instancia.-----**

**Notifíquese Personalmente.- Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia y archívese el Toca como asunto concluído.-----**

**---- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados Hernán de la Garza Tamez y Noé Sáenz Solís, integrantes de la Primera Sala Colegiada en**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**24.-** (última hoja que corresponde a la Ejec. 080 del Toca Civil 89/2023).

**Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, ante la ausencia de Titular de la Tercera Sala, que forma parte de este Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo, y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente y ponente el primero, quienes firman el día de hoy 15 (quince) de marzo del año 2023 (dos mil veintitrés), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----  
lic.hgt/lic.jart/mpqv.**

**Noé Sáenz Solís.  
Magistrado.**

**Hernán de la Garza Tamez.  
Magistrado.**

**Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas.  
Secretaria de Acuerdos.**

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

***El Licenciado JOSÉ ALFREDO DE LA ROSA TORRES, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 80 (ochenta) dictada el miércoles 15 (quince) de marzo de 2023 (dos mil veintitrés) constante de 24 (veinticuatro) 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 le suprimieron los nombres de las partes y los de sus representantes legales, 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.