



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

----- **SENTENCIA No. (115)** -----

--- En la Ciudad y Puerto de Altamira, Tamaulipas, a **nueve de Octubre del dos mil dieciocho.** -----

--- **V I S T O S** para resolver los autos del expediente civil numero **006/2018** relativo al **Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento**, promovido por la **C. \*\*\*\*\***, en contra de la **C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Y** ----- **R**

**E S U L T A N D O** ----- **PRIMERO.-** Que por

escrito presentado en fecha **veintiuno de Diciembre del dos mil diecisiete**, ante la Oficialía Común de Partes a los Juzgados de Primera Instancia de lo Civil y Menores de lo Civil del Segundo Distrito Judicial y remitido a éste Juzgado compareció la **C. \*\*\*\*\***, en su carácter de **Arrendador** promoviendo en la **Vía Sumaria Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento Verbal**, en contra de la **C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***, demandándole las siguientes prestaciones: **A).-** La

resolución del Contrato de Arrendamiento verbal que celebramos tanto la suscrita accionante en mi carácter de arrendadora con la hoy demandada en su carácter de arrendataria, respecto de un predio urbano de dos casas habitación, una que originalmente le arrende, consistente en una pequeña construcción de block sin revoque provista de un techo de lamina y otra de mampostería que construí con posterioridad en el predio arrendado y que en forma indebida usa la contraria simultáneamente con la que al principio le di en arrendamiento ubicadas ambas viviendas en el domicilio señalado para efectos de emplazar a la contraria.- **B).-** El pago

de la cantidad de **\$26,400.00**, por concepto de rentas insolutas correspondientes a los meses de **Junio a Diciembre del año 2012**, así como el monto de los años **2013, 2014, 2015, 2016**, y de **Enero a Noviembre del 2017**, así como las subsecuentes pensiones rentísticas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del predio y viviendas arrendadas.- **C).-** El pago de gastos y costas que se eroguen por la tramitación del presente juicio.-; Basándose para ello en los hechos y consideraciones de derecho que estimo aplicables al caso: **Hechos.- 1.-**

Con fecha **11 de mayo del año 1997**, la suscrita promovente en mi carácter de arrendadora, celebre con la **C. \*\*\*\*\***, en su calidad de arrendataria, contrato verbal de arrendamiento respecto a un predio urbano en el cual se ubica una pequeña construcción de block, sin revoque provista de techo de lamina, situada precisamente en el domicilio señalado para la practica del emplazamiento que deberá hacerse a la parte contraria.- **2.-** El contrato de arrendamiento mencionado con antelación fue celebrado por tiempo indefinido.- **3.-** El precio de renta que convenimos en forma verbal la suscrita arrendadora y la arrendataria, fue por la cantidad de \$150.00 mensuales, mismos que serian pagaderos el día 11 de cada mes, la cual por común acuerdo se incremento a la cantidad de \$400.00 mensuales en el mes de enero del 2001.- **4.-** En el mes de Agosto del año 2010, procedí a edificar una barda en el predio arrendado y tiempo después construí en el predio de referencia una vivienda de un nivel que consta de dos recamaras, un baño interior, sala, comedor y una cocina, con piso firme, revocada y encalada con puertas y ventanas, casa habitación que la arrendataria **\*\*\*\*\***, utiliza en forma indebida sirviéndose de la misma tanto esta vivienda como la que le arrende primeramente, aprovechando para ello que ambas construcciones se encuentran enclavadas en el predio objeto del contrato de arrendamiento verbal, celebrado por la suscrita con la demandada.- **5.-** Así mismo, la demandada ha incumplido con su obligación de pagar la renta pactada en el contrato de arrendamiento verbal que celebre con la misma.- **6.-** Todo lo anterior, es decir, lo relativo al contrato de arrendamiento verbal que celebre con la demandada, así como el monto de la renta convenido con la misma, que inicialmente fue por la cantidad de \$150.00 mensuales pagaderos el día 11 de cada mes y que posteriormente de común acuerdo se incremento a la cantidad de \$400.00 mensuales, lo cual tuvo lugar en el mes de enero del año 2011, todo lo anterior, lo acredito con copia fotostática debidamente certificada, tanto de la sentencia de fondo de Primera Instancia de fecha 26 de Agosto del año 2014, dictada por el Juzgado Sexto de Primera Instancia



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

de lo Civil de Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente **244/2012**, como la Ejecutoria de fecha **09 de Abril del año 2014**, dictada dentro de la Toca Civil N° **553/2013**, formado con motivo del Recurso de Apelación interpuesto tanto por la suscrita demandante como por la contraria, dentro del expediente registrado con el numero **244/2012**, en contra de la Sentencia de fondo de Primera Instancia pronunciada dentro de los autos de este ultimo procedimiento, mismas que exhibo como anexo número uno al presente escrito.- **7.-** En el procedimiento civil especificando con antelación, en mi carácter de parte actora original ejercite la acción reivindicatoria en contra de la C. \*\*\*\*\* , exigiendo entre otros conceptos la desocupación y entrega del inmueble señalado en el punto numero uno del capitulo de hechos de esta promoción, dentro de dicho procedimiento la demandada \*\*\*\*\* dio contestación en su oportunidad a la demanda original entablada en su contra, oponiendo diversas excepciones y planteando a la vez la acción de reconversión en contra de la suscrita, manifestando la C. \*\*\*\*\* , que en su concepto había operado en su favor la prescripción positiva respecto del bien inmueble que constituye la materia del presente juicio.- **8.-** Ahora bien, es el caso de que al formular la suscrita promovente la contestación a la demanda re-convencional entablada por la C. \*\*\*\*\* en contra de la suscrita promovente dentro de los autos registrados con el numero **244/2012**, opuse e hice valer diversas excepciones y en una de las mismas, manifieste que la posesión ejercida por la C. \*\*\*\*\* , sobre el bien inmueble litigioso, la misma no es originaria si no de carácter derivada, ya que dicha posesión tiene su origen en un contrato de arrendamiento verbal por tiempo indefinido celebrado por la suscrita promovente con la demandada.- **9.-** La existencia de referido contrato de arrendamiento verbal fue debidamente acreditada por la suscrita promovente dentro de los autos que integran el expediente N° **244/2012** que se radico en el Juzgado Sexto de lo Civil de Altamira, Tamaulipas. Mediante prueba testimonial ofrecida por la suscrita en el Juicio antes mencionado, misma que fue a cargo de los testigos que presente ante

dicho Tribunal y que responde a los nombres de \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , cuyos testimonios fueron impugnados mediante Incidente de Tachas promovido en dicho Juicio por la C. \*\*\*\*\* , misma que en su oportunidad fue declarado improcedente, adquiriendo por lo tanto pleno valor probatorio las deposiciones emitidas por los testigos de referencia.- **10.-** así tenemos que los testigos antes mencionados en el desahogo de la prueba testimonial a su cargo, manifestaron que conocen a la suscrita promovente porque son mis vecinos de la colonia en que vivimos, refiriendo que el día once de mayo del año 1997 estaban reunidos con la suscrita accionante celebrando lo que fue el 10 de mayo, cuando se presento la señora \*\*\*\*\* y que su representante y la demanda se pusieron hablar sobre si se podía rentar la casita que tenia ahí en construcción y formular un contrato verbal y que ambas quedamos de acuerdo que la suscrita le iba cobrar \$150.00 pesos de renta, por lo que de la anterior manera se acredita la relación contractual de arrendamiento verbal y el precio de renta convenido por la suscrita y la demandada, declaraciones que pueden apreciarse al reverso de la foja **28** de la copia certificada de la sentencia de primera instancia de fecha 26 de mayo del 2013, que se adjunta al presente escrito, y que fue pronunciada por el Juzgado Sexto de lo Civil de Altamira, Tamaulipas. Así como también a foja 54 y al reverso de la copia certificada de la Ejecutoria de fecha 09 de Abril del año 2014, pronunciada por la Segunda Sala Colegiada en Materia Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Alzada, anexa al presente escrito.- **11.-** Ahora bien, la sentencia de fondo de fecha 26 de Agosto del 2013, dictada por el Juzgado Sexto de lo Civil Altamira, Tamaulipas., decreto la improcedencia de la acción de prescripción positiva ejercitada por la C. \*\*\*\*\* en vía re-convencional en contra de la suscrita accionante y el mismo destino corrió la acción original reivindicatoria hecha valer dentro del Juicio Ordinario Civil en el expediente **244/2012** por las suscritas.- **12.-** es el caso de que la resolución de fondo mencionada en el punto que antecede, la C. JUEZ SEXTO DE LO CIVIL DE ALTAMIRA,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

TAMAULIPAS., estableció que si la posesión ejercida por la C. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, sobre el bien inmueble en disputa es de carácter derivado y no originario, indebidamente se ejerció la acción reivindicatoria, pues si el bien inmueble litigioso fue objeto de un contrato verbal de arrendamiento, corresponde en todo caso hacer valer la acción personal derivada de la naturaleza de dicho contrato y no una acción de carácter real.- **13.-** La anterior resolución fue impugnada por ambas partes mediante el correspondiente recurso de Apelación, misma que fue confirmada mediante Ejecutoria de fecha 09 de Abril del año 2014, dictada por la Segunda Sala Colegiada en Materia Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Alzada, cuya copia certificada se anexa al presente escrito.- **14.-** Asimismo y en atención de todo lo anterior con fecha nueve de abril del año 2015, la suscrita promovente entabló Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato, de Arrendamiento, en contra de la C. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, reclamado: **A).**- la rescisión de contrato de arrendamiento verbal que celebramos la suscrita y la contraria por tiempo indefinido respecto al predio urbano y viviendas encavadas en el mismo, el pago de la cantidad de \$11,800.00 por concepto de rentas insolutas que comprenden los meses de Junio a Diciembre del año 2010, así como 48 meses que se comprende los años 2011, 2012, 2013 y 2014, y enero, febrero, marzo y abril del 2015, así como las rentas que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del predio y viviendas arrendadas y el pago de los gastos y costas, Juicio que se registró bajo el número 250/2015 y que fue radicado en el Juzgado Quinto de lo Civil de Altamira, Tamaulipas.- **15.-** En el procedimiento civil mencionado en el punto que antecede se ofrecieron pruebas documentales públicas consistentes en copias certificadas deducidas del expediente 244/2012 que fue radicado en el Juzgado Sexto Civil de Altamira, Tamaulipas Inspección Judicial practicada en el inmueble litigioso en fecha 10 de Agosto del 2015, y que arrojó resultado que hizo constar que el inmueble litigioso se encuentra enclavada una pequeña construcción de block sin revocar con techo de lamina y al fondo una construcción de mampostería y de que la propiedad

se encuentra circulada, confesión ficta de la demandada C. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, acreditándose con dicha probanza que con fecha 11 de mayo de  
1997, la contraria celebro contrato de arrendamiento verbal con la  
suscrita \*\*\*\*\*, respecto de un predio urbano en el  
que desde el principio se halla enclavada una pequeña construcción de  
block si revoque prevista de un techo de lamina y una vivienda de  
mampostería, viviendas las cuales ocupa la demanda ubicadas en  
CALLE

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*. Siendo el contrato de arrendamiento verbal celebrado por  
tiempo indefinido, siendo el precio inicial del arrendamiento por la  
cantidad de \$150.00 mensuales, pagaderos el día once de cada mes,  
incrementado de común acuerdo, incumpliendo con su obligación de  
pago de la renta convenida adeudando en ese entonces la cantidad  
de \$11,800.00 por concepto de rentas insolutas, adeudando también 48  
meses de renta correspondientes a los años 2011, 2012, 2013 y 2014, y  
hasta el mes de Julio del 2015 en esa época, teniendo la posesión  
derivada del contrato de arrendamiento verbal sobre el predio materia del  
presente juicio y que de dicha relación contractual fue acreditada en el  
Juicio 244/2012 sustanciado en el Juzgado Sexto Civil de Altamira,  
Tamaulipas.- **16.-** Continuando con la secuela procesal del Juicio Sumario  
Civil radicado con el numero 250/2015 en el Juzgado Quinto de lo Civil de  
Altamira, Tamaulipas, se pronuncio sentencia de fondo en el mismo  
declarándose improcedente la acción rescisoria de contrato de  
arrendamiento verbal ejercitada por la suscrita en contra de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, argumentado la Juez de Primer Grado que en dicho juicio la suscrita  
promovente como la parte actora no demostró que previamente haya  
procedido a requerir el pago de las rentas insolutas a la demandada y  
que esta se haya negado a cubrirlas y que debido a la anterior situación  
se declaro improcedente la acción ejercitada por la accionante en dicho  
juicio, invocando diversos criterios Jurisprudenciales que dejo plasmados  
en dicha resolución de fondo que fue pronunciada con fecha 31 de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Agosto del año 2015, cuya copia certificada acompaño a esta promoción.-

**17.-** Inconforme la suscrita promovente con el anterior criterio sustentado por la Juez Quinto Civil interpuse en contra de la referida sentencia de fondo de fecha 31 de Agosto del año 2015, el correspondiente Recurso de Apelación, mismo que fue resuelto en su oportunidad por la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Alzada, mediante la Ejecutoria de fecha 04 de noviembre del 2015, pronunciada dentro de la Toca Civil N° **515** formado con motivo del Recurso de Apelación interpuesto y que confirmo la resolución de fondo dictada por el JUEZ QUINTO DE LO CIVIL dentro del expediente N° 250/2015.-

**18.-** En consecuencia de todo lo anterior, mediante escrito de fecha 08 de Agosto del 2017 y presentado en fecha 14 de Agosto del presente año 2017, promoví Diligencias de Jurisdicción Voluntaria a efecto de requerir judicialmente a la C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, a fin de que procediera a pagar a la suscrita promovente la cantidad de \$25,200.00, por concepto de las rentas insolutas correspondientes a los meses junio a diciembre del año 2012, así como el monto de los meses correspondiente a los años 2013, 2014, 2015, 2016 y de enero a agosto del 2017, así como las subsecuentes, por virtud de un contrato de arrendamiento verbal que la suscrita celebre con la C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, respecto de un bien inmueble, en el que se ubica una pequeña construcción de block sin revoque provista de techo de lamina ubicándose dicho inmueble en el domicilio de la demandada que se señalo para la practica del requerimiento judicial antes mencionada.-

**19.-** Es el caso de que con fecha 16 de agosto del año en curso, se dio entrada a la solicitud de requerimiento Judicial de pago de rentas insolutas a la C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, habiéndose formado el expediente numero 474/2017, el cual se radico ante el Juzgado Cuarto de lo Civil de Altamira, Tamaulipas, lo cual se acredita con la copia certificada que anexo al presente escrito.-

**20.-** En fecha 28 de Agosto del año en curso, se llevo acabo el requerimiento solicitado por la suscrita, el cual fue practicado en forma personal con la C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, quien manifestó al C. ACTUARIO que oye el

requerimiento quedando enterada y notificada recibiendo de conformidad la documentación que se le entrego, la cédula de notificación, copias de traslado y anexos respectivos.- **21.-** Al ser requerida Judicialmente la demandada por el pago de las rentas insolutas que se le reclaman, también manifestó que no es su deseo firmar de recibido la cédula de notificación por asesoría de su abogado para checar el asunto, todo lo anterior se acredita con copia certificada de las actuaciones deducidas del expediente 474/2017 y que anexo el presente escrito.- **22.-** En consecuencia lo anterior constituye una negativa de la contraria de cubrir las rentas insolutas de cuyo pago fue Judicialmente requerida, por lo que atento a todo lo especificado con antelación, me permito ejercitar la presente acción en contra de la referida \*\*\*\*\*.- Así mismo se le tiene acompañando a su Demanda lo siguiente: **1).**-Documental consistente en legajo de copias certificadas deducidas del expediente Numero 244/2012, radicado en el Juzgado Sexto Civil de Altamira, Tamaulipas Relativo al Juicio Ordinario Civil promovido la suscrita promovente en contra de la demandada y con la cual acredita lo manifestado en los puntos 1, 2, 3, 4 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del capítulo de hechos de la demanda inicial.- **2.-** Documental consistente en copia fotostática certificada de la Sentencia de fondo pronunciada en fecha 31 de Agosto del año 2015, por el Juzgado Quinto Civil de Altamira, Tamaulipas Dentro del expediente 250/2015, relativo al Juicio Sumario Civil promovido la suscrita promovente en contra de la demandada y con la cual se permite acreditar lo manifestado por la promovente en los puntos 14, 15 y 16 del capítulo de hechos de la demanda inicial.- **3.-** Documental consistente en copia fotostática certificadas de la ejecutoria de fecha 04 de Noviembre del año 2015, pronunciada por la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Alzada dentro de la Toca Civil numero **515/2015**, y con la cual acredito lo manifestado por la suscrita en el punto 17 del capítulo de hechos del escrito inicial de demanda.- **4.-** Documental consistente en copia fotostática certificada de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

promovidas por la suscrita promovente, mismas que fueran radicadas en el Juzgado Cuarto de lo Civil de Altamira, Tamaulipas, habiéndose formado el expediente numero 474/2017 y con la cual acredito lo manifestado por la suscrita en los puntos 18, 19, 20, 21 y 22 del capitulo de hechos del escrito inicial de demanda.- **5.- CONFESIONAL** a cargo de la demandada \*\*\*\*\* , al tenor del pliego de posiciones que en sobre cerrado acompaña, solicitando se fije fecha y hora para el desahogo de la citada probanza, probanza la cual deberá de desahogar en forma personal sin apoderado, lo anterior a fin de acreditar lo manifestado por la suscrita en los puntos 1, 2, 3, 4 y 5, del capitulo de hechos de la demanda inicial.- **6.- DECLARACION DE PARTE** a cargo de la demandada misma que deberá desahogar inmediata después del desahogo de la confesional aprovechando la misma citación al tenor del interrogatorio que en sobre cerrado se acompaña y con el cual acredito lo manifestado por la suscrita en los puntos numero 1, 2, 3, 4 y 5, del capitulo de hechos de la demanda inicial.- **7.- INSPECCION JUDICIAL** la cual se deberá llevar acabo por el Secretario de este H. Juzgado en el inmueble que fue arrendado en forma verbal a la demandada por parte de la suscrita, ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.- probanza que versara sobre los puntos que se señalan: .... “SIC”.- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA** en cuanto favorezca a los intereses de la suscrita dentro del presente juicio.- - - **SEGUNDO.-** Por auto de fecha **quince de Enero del dos mil dieciocho**, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta, dictándose auto de radiación en términos de lo dispuesto por el articulo **252** en relación con el **470** del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, auto el cual fue cumplimentado mediante diligencia practicada en fecha **veinticinco de Febrero del dos mil dieciocho**, corriéndose el correspondiente traslado con las copias simples de la demanda y emplazándola para que ocurriera a este Juzgado a producir su contestación dentro del termino de **diez** días, si

para ello tuviere excepciones legales que hacer valer.- Conestado de autos que mediante escrito presentado en fecha **nueve de Marzo del dos mil dieciocho**, ante le Oficialía Común de Partes a los Juzgados de Primera Instancia y Menores de este Distrito Judicial y remitido posteriormente a éste Juzgado, se tuvo al demandado dando contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra, siendo admitido a tramite dicha contestación mediante proveído de fecha **trece de Marzo del dos mil dieciocho**, por lo que se le tuvo oponiendo sus **excepciones y defensas** siguientes: **CONTESTACION: PRESTACIONES.- a).**- Sin que implique reconocimiento de la existencia de un Contrato de Arrendamiento, la correlativa es improcedente, al tenor de la siguiente Jurisprudencia, bajo el rubro y texto **ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO, AVISO DE TERMINACION DEL, EN CASO DE RENUNCIA AL PLAZO DE DOS MESES QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL (CONTRADICCION DE TESIS ENTRE PRIMERO Y SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL PRIMER CIRCUITO EN MATERIA CIVIL).- .... “SIC”.- b).**- En las mismas condiciones que la anterior, esta correlativa es improcedente e ilegal, jamas he celebrado un contrato de arrendamiento con la parte actora, ni con persona diversa, por ello niego adeudar cantidad alguna de rentas.- **c).**- Las Costas judiciales también deben resultar improcedentes, habida cuenta que este juicio ha sido iniciado sin existir un Contrato de Arrendamiento celebrado entre la parte actora y demandada, en el cual se haya establecido, monto de la renta, lugar de su celebración, lugar de pago, duración, fecha de iniciación y fecha de terminación, de la relación contractual, **respecto al inmueble que poseo como dueña, de manera publica y pacifica, continua, de mala fe, por mas de treinta años,** ubicado en **\*\*\*\*\*.-**

**HECHOS.-** Es falso que se haya celebrado un Contrato de Arrendamiento entre la parte actora y la demandada, respecto al inmueble motivo de este Juicio, por lo tanto niego rotundamente este hecho.- **2.-** Sin que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

implique aceptación de la existencia de ello, no es susceptible de Terminarse, si no cumple con los requisitos previstos por el artículo **1807** del Código Sustantivo en vigor, que e la letra dice: “Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico” íntimamente relacionado con el artículo 1805 del mismo cuerpo legal, que dispone: **“El arrendamiento puede terminar: I.-** Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que el bien fue arrendado; **II.-** Por convenio expreso; **III.-** Por nulidad; **IV.-** Por rescisión; **V.-** Por confusión; **VI.-** ...; **VII.-** ...; **VIII.-** Por evicción del bien dado en arrendamiento.”.- **3.-** Es falso en todos sus sentidos este correlativo, jamas se ha apartado algún precio por concepto de renta, ni mucho menos que se haya incrementado, esto ultimo que es confuso, por no precisar el lugar, fecha, o época en que sucedieron estos eventos, para poder dar contestación a esta demanda en forma correcta dejándome en total estado de indefensión, lo contraviene lo dispuesto por el artículo 22 y 247 del Código de Procedimientos Civiles que regulan la manera que deberá de ser expuesta la demanda, “De una manera, clara, precisa, narrando los hechos sucintamente, para que el demandado prepare correctamente su defensa.- **4.-** No es cierto que el inmueble lo tenga dado en arrendamiento, **y la construcción fue edificada a base de amenazas que sufrí con mi familia, de parte de la actora, mas sin embargo, mi hija \*\*\*\*\***, es quien pose de buena fe como **dueña desde que fue construida** y mantiene la posesión de una manera **publica, pacifica y continua.- 5.-** Niego tener celebrado con la parte actora o cualquier otra persona un contrato de arrendamiento en forma verbal o de cualquier otra manera, por lo tanto este correlativo es falso.- **6.-** Niego la existencia del contrato de arrendamiento que refiere la parte actora en este correlativo, por lo tanto objeto las documentales que relaciona con

este apartado, por no ser idóneos para acreditar la existencia de la relación contractual, sino simplemente constituiría un indicio.- **7.-** es cierto que la parte actora me demando Juicio Reivindicatorio y no procedió.- **8 y 9.-** por su íntima relación entre sí, en este apartado doy contestación a estos, y al efecto expreso únicamente es cierto que dentro de autos del referido testimonio legal, existen declaraciones de dos personas que refieren la existencia de un contrato de arrendamiento, pero sin que estos, demuestren en el que se actúa, lo que pretende acreditar, solo son indicios.- **10.-** Efectivamente, los testigos relacionados en este correlativo, solo dijeron “que se pusieron de acuerdo en rentar una casita que tenía ahí en construcción, quedando de acuerdo que la suscrita le iba a cobrar **\$150.00** pesos de renta, es decir,. No dijeron donde se ubicaba la casita, el día de pago y lugar para ello, si podría ser incrementado su precio, el término de contrato, por lo que, solo son indicios.- No suscito controversia al respecto.- **12 y 13.-** También por su íntima relación paso a contestarlos en este apartado, manifestando que solo son indicios relativos a un supuesto contrato de arrendamiento, que no acepto, por que jamás fue celebrado la relación contractual que refiere el adversario.-**14.-** Es cierto.- **15.-** no es cierto que la inspección Judicial se haya celebrado en el inmueble que refiere, sino en otro diverso y respecto a la confesión ficta, solo es eso, lo que la legislación preve y la jurisprudencia, como insuficientes, para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento, en el pero de los casos, insisto indicios.- **16 y 17.-** Estos correlativos por su íntima relación, en uno solo lo atiendo, si suscitar controversia al respecto.- **18, 19, 20, 21 y 22.-** Por tener íntima relación entre sí, en un solo apartado produzco su contestación, manifestando no es cierto que se me haya notificado y requerido de pago de rentas tantas veces referenciado en la demanda entablada en mi contra y en cuanto a la actuación practicada el día 28-veintiocho de agosto del dos mil diecisiete a las trece horas con cuarenta minutos por el Licenciado \*\*\*\*\* , es incierta que se haya efectuado en el domicilio ubicado en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* por las siguientes razones: **a).**-

Por no precisar la orientación de la calle buscada o sea\*\*\*\*\* hacia al Norte, hacia el Sur, Hacia el Este o hacia el Oeste.- **b).**- Por no precisar

hacia donde se encuentran establecidos o situados los números consecutivos (nomenclatura), de Norte a Sur o viceversa, de Este a Oeste o vice versa, para ubicarlo correctamente, sin dudas, estar ciertos

o sabidos que es el sitio buscado.- **c).**- Por no precisar el lugar exacto donde se encuentra la nomenclatura del domicilio, es decir en la barda que delimita el inmueble, en la pared, en un buzón, en un muro, en una

casa de madera o en una casa de block, impresa en la base de un objeto, o pintada, etc. Pues recordaremos que existen en el predio dos construcciones, una de block y otra de madera; **d).**- Por haberle requerido

a la persona que refiere, por el pago de la cantidad de dinero por concepto de rentas sin precisar el nombre de la acreedora, tampoco, haber precisado el nombre de la persona con la cual tiene celebrado el

contrato de arrendamiento pues refiere celebrado con ella misma \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

, no mencionar de que predio o finca se relaciona el contrato, por lo tanto, es inexistente la Notificación previa a esta acción, de rescisión, como también, es inexistente la negativa de pago que requiere la Legislación Sustantiva en Vigor y criterios Jurisprudenciales.- Motivo por el cual opone las siguientes **Excepciones** y **Defensas**: **I.-**

**EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DE DERECHO.**- Misma que hago valer y baso en el hecho de que la parte actora en forma además maliciosa ejercita esta demanda de rescisión de contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de rentas sin acreditar el

requerimiento de pago previo, a la la demanda y negativa al respecto.- **II.- INCUMPLIMIENTO A UN REQUISITO PREVIO.**- Basada en el hecho de que la parte actora, omitió realizar el aviso de terminación de contrato por rescisión, a la demandada, al tratarse como ella lo dice, de un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido como se encuentra previsto en la ley

Civil en Vigor y criterios Jurisprudenciales.- **III.- INEXISTENCIA DEL**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-** Basada en el hecho de que la parte actora jamás promovió medios preparatorios para acreditar la existencia del Contrato de Arrendamiento que dice que existe entre las partes contendientes, respecto a la finca aludida en esta demanda y contestación, resultando la Confesión ficta insuficiente para demostrarlo como se encuentra definido en el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.- **IV.- NULIDAD DE DOCUMENTO QUE CONTIENE SUPUESTO REQUERIMIENTO DE PAGO DE RENTAS.-** basada en el hecho de que las actuaciones judiciales de la supuesta notificación y requerimiento de pago practicadas dentro de los autos del expediente número 474/2017, relativo a la Jurisdicción Voluntaria promovidas por la C. \*\*\*\*\* a realizarse a la demandada \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, NO fueron realizadas apegadas a la ley y formalidades esenciales del procedimiento, por no haber asentado el actuario notificador los medios necesarios de que se valió para la localización del domicilio en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* como fue apuntado en la contestación de demanda.- **V.- AQUELLAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS QUE EMANEN DEL ESCRITO DE CONTESTACION DE DEMANDA, CONFORME A NUMERAL 237 DEL CODIGO CIVIL EN VIGOR, ATENTA A CADA HECHO NOTORIO QUE PUEDA SER INVOCADO POR LA AUTORIDAD.-** Mismas que se hacen consistir en la literalidad de cada una de las manifestaciones y hechas a la indebida acción intentada por el actor, y que en beneficio de los intereses de la suscrita, hagan prueba plena aunado a que cada hecho notorio que traiga a colación le concierne racionalmente al juzgador en el caso en concreto y que en su momento correlacionado las probanzas, unas con otras se acrediten las excepciones respectivas, esto ante la observancia de jurisprudencia, que conforman en el criterio legal de lo que procede y que por obiedad legal es inoperante al tenor del criterio Jurisprudencial.- **VI.- DOLO, ENGAÑO, MALA FE, TEMERIDAD, FRIVOLIDAD Y MALICIOSIDAD.-** Mismas que se hacen consistir en la literalidad de cada una de las manifestaciones y omisiones, por parte de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

la actora, y de cuyos beneficios hacen pretender que obtenga un derecho que no corresponde y que harán efectos cuando se demuestre la verdad de la suscrita, como prueba plena de vinculación a todo aquello que a colación la conciencia racional del juzgador en el caso en concreto y que su momento correlacionado las probanzas una con otras se acrediten las excepciones respectivas, pido tomar en cuenta toda argucia de la contraria para lesionar mi defensa y mis derecho adquiridos con motivo del supuesto contrato de arrendamiento inexistente es de tiempo indefinido.- **VII.- OBSERVANCIA DE HECHOS NOTORIOS.-** La que se hace consistir en todas las manifestaciones que aduce la contraria y de cuya verdad en confesión, da material a RESCINDIR un contrato por tiempo indeterminado sin que haya a lugar a ello de poder rescindir sin cumplir con el requisito previo de aviso de terminación.- Por auto dictado con fecha **veintiuno de marzo del dos mil dieciocho**, se tuvo a la parte actora desahogando la vista que se le concediera en autos con el escrito de contestación de demanda, misma que se le tuvo por desahogada en los siguientes términos: **1.-** En lo que respecta al criterio Jurisprudencial que transcribe la contraria en el inciso **a)** de su contestación, si bien el mismo es respetable por ser emitido por ser emitido por nuestro mas alto Tribunal Federal, considero que no resulta aplicable al caso que nos ocupa, puesto que se esta demandado a la contraria la rescisión de un contrato verbal de arrendamiento por falta de pago de las rentas convenidas, lo cual constituye una situación Jurídica distinta a la que refiere el criterio Jurisprudencial invocado por la contraria. En lo concerniente a lo expresado por la contraria en el inciso **b)** de su contestación, sostengo la procedencia de mi petición, pues la demandad realmente debe a la suscrita la cantidad de rentas insolutas cuyo pago exijo. En lo relativo a lo que manifiesta la contraria en el inciso **c)** de su escrito de contestación, reitero también la procedencia de mi solicitud planteada en mi escrito de demanda inicial, pues considero justo el pago de las costas judiciales que exijo debido a la necesidad que tuve de promover el presente juicio ante la negativa de la contraria a pagarme las

rentas convenidas y desocupar el inmueble arrendado, pues contrariamente a lo alegado por la demandada, si existe un contrato verbal de arrendamiento, unas rentas convenidas su monto, lugar de celebración del contrato y su duración que fue por tiempo indefinido, situaciones que se acreditaran debidamente en el momento procesal oportuno.- **2.-** Contrariamente a lo que asevera la demandada en una forma por demás obcecada, si celebre con la contraria un contrato de arrendamiento verbal respecto del bien inmueble urbano que describo en mi demanda inicial y la existencia de dicho acuerdo de voluntades se encuentra debidamente acreditado con la documentación agregada en autos. Así mismo, y por lo que respecta el **punto numero dos** del capítulo de hechos del escrito de contestación, es claro que por la forma en que esta redactado la contraría admite implícitamente la existencia del contrato verbal de arrendamiento cuya rescisión planteo pues al mencionar la suscrita en el punto numero dos de hechos de mi demanda inicial que el contrato de arrendamiento que celebre con la contraria fue por tiempo indefinido, la contraria invoca en su favor lo prescrito en el artículo **1807** del Código Civil en Vigor, referente a los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido, hipótesis normativa que no resulta aplicable al caso que nos ocupa, pues no surte el deber de notificarle en esta caso a la contraria el aviso de que tiene dos meses para la desocupación del inmueble, porque si bien el contrato de arrendamiento verbal que celebre con la contraria fue por tiempo indefinido, es el caso de que la contraria no se haya puesto al corriente en el pago de las rentas convenidas y por lo tanto, resulta inaplicable lo dispuesto en el artículo 1087 del Código Civil en Vigor, pero al invocar incorrectamente la contraria en su favor lo establecido en la disposición legal antes invocada, esta reconociendo implícitamente el contrato verbal que celebros con la suscrita, por lo que acuso su confesión en relación con lo anterior.- En relación a lo aseverado por la contraria en el punto tres de su contestación, reitero la existencia del precio de la renta convenido al respecto del inmueble que le arrende lo cual se comprueba con las



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

documentales públicas allegadas en los autos por la suscrita promovente, por lo que contrariamente a lo manifestado por la contra parte, si cumpla estrictamente la suscrita con lo establecido por los artículos 22 y 247 de la Ley Adjetiva Civil en Vigor.- Por lo que concierne al **punto numero cuatro** de hechos de la contestación de la demanda, vuelvo a reiterar y reitero la existencia del contrato verbal de arrendamiento que celebre con la contraria, además que niego que la construcción de la casa habitación que hice en el predio arrendado haya sido edificada a base de amenazas por parte de la suscrita, por lo que son falsas las aseveraciones que en ese sentido formula la contraria.- En lo que refiere al **punto numero cinco** de hechos de la contestación de demanda, igualmente vuelvo a reiterar y reitero la existencia del contrato de arrendamiento verbal que celebre con la contraria así como el precio de la renta convenida.- Por lo que respecta al **punto numero seis** de los hechos del escrito de contestación de demanda, sustentó una vez más la existencia del contrato de arrendamiento verbal, que celebre con la contraria y que esta obcecadamente y sin fundamento alguno se empeña en negar, pues dicha relación contractual se acredita con las documentales públicas que allegue a los autos y que ninguna manera constituyen meros indicios como de forma equivocada lo asevera la contraria, pues se trata de actuaciones judiciales derivadas de procesos del orden civil y que se exhiben como prueba en presente proceso que es de naturaleza civil, luego entonces no son meros indicios sino documentales que hacen prueba plena, ya que si en un proceso civil se exhiben actuaciones penales como medios de prueba, en ese caso si constituyen meros indicios, pero en el caso a estudio se trata de actuaciones derivadas de juicios civiles que en copia certificada exhibo en el presente juicio de naturaleza civil, no son pruebas derivadas de un procedimiento de naturaleza distinta al presente juicio, por lo tanto, es claro que no son meros indicios sino pruebas plenas.- En lo relativo, al **punto siete** de hechos de la contestación cabe agregar que la acción re-convencional entablada por la demandada en contra de la suscrita en distinto Juicio fue

declarada improcedente.- En lo que refiere a los **puntos ocho y nueve** de los hechos de contestación de la demanda, me remito a lo expresado por la suscrita en punto numero seis del presente escrito en obvio de repeticiones.- En lo concerniente al **punto número diez** del escrito de contestación de la demanda, la contraria tergiversa a su conveniencia las declaraciones de los testigos que manifestaron la existencia del contrato de arrendamiento verbal que celebre con la suscrita, pues que de la lectura atenta de dichas disposiciones se acredita fehacientemente la relación contractual con la contraria, además de que la contraria fue declarada confesa del procedimiento civil diferente con respecto a la existencia de la relación contractual y de dichas actuaciones en copia certificada constituyen prueba plena y no son meros indicios como en forma equívoca lo asevera la contraria.- En lo que refiere a lo especificado por la contraria de los **hechos doce y trece** del escrito de contestación, me remito a lo manifestado por la suscrita en el punto numero seis de este escrito en obvio de repeticiones.- Por lo que respecta al **punto numero quince** de los hechos de la contestación de demanda, es verdaderamente absurdo lo aseverado por la contraria pues la Inspección Judicial a que se refiere dicho punto se realizó precisamente en el inmueble materia del presente juicio, probanza que se llevo a cabo en su oportunidad con citación a la contraria, por lo que pudo impugnarla en su oportunidad y al no hacerlo precluyó su derecho, por lo que es obvio que sus manifestaciones carecen de sustento alguno, reiterando que las copias certificadas de otros juicios civiles que se relacionan estrechamente con la controversia no son indicios, sino prueba plena por ser documentos públicos.- Por lo que refiere a lo manifestado por la contraria en los **puntos 18, 19, 20, 21 y 22**.- de los hechos de su contestación en la que impugna la notificación Judicial que se le hizo en Vía de Jurisdicción Voluntaria por el pago de las rentas insolutas que adeuda la suscrita dicha impugnación resulta a todas luces improcedente, pues dicha notificación fue realizada en forma personal con la contraria, misma que manifestó al actuario que recibía el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

requerimiento de pago de las rentas insolutas que se le hacia, quedando enterada y notificada, recibiendo de conformidad la documentación que se le entregaba, la cédula de notificación y demás anexos, todo lo cual esta debidamente asentado en el acta circunstanciada levantada por el actuario, por lo que en todo caso pudo en su oportunidad plantear la nulidad de notificación y al no hacerlo precluyo su derecho para ello, siendo totalmente valida la notificación judicial que en su oportunidad en vía de jurisdicción Voluntaria se le hizo a la contraria por lo que los argumentos resultan totalmente ilógicos ademas de irrelevantes. Por lo que en tal consecuencia y en atención a los argumentos esgrimidos con anterioridad en el momento procesal oportuno deberán desestimarse las excepciones opuestas y por así corresponder al estado de los autos por proveído de fecha tres de Agosto del dos mil dieciocho, se ordeno abrir el Juicio a Prueba por el término de **veinte días** comunes a las partes dividido en **dos periodos de diez días** cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para el desahogo, ordenándose la certificación de dicho periodo por la secretaria del juzgado con fundamento en lo dispuesto por el articulo **471** del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.- Por escrito presentado con fecha **trece de Agosto del dos mil dieciocho** compareció la parte actora ofreciendo las pruebas de su intención y mediante auto dictado con fecha **catorce de Agosto del dos mil dieciocho** se tuvo por presentado al actor ofreciendo en tiempo hábil y forma las probanzas que se contrae en su escrito de merito, las cuales fueron admitidas con citación a la contraria, en términos de lo dispuesto por el articulo 304 Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, preparándose las pruebas enunciadas con el resultado que obra en autos.- Por escrito presentado con fecha **veintiocho de Agosto del dos mil dieciocho** compareció la parte demandada ofreciendo las pruebas de su intención y mediante auto dictado con fecha **veintinueve de Agosto del dos mil dieciocho** o se tuvo por presentada a la parte demandada ofreciendo probanzas que se contrae en su escrito de merito, las cuales fueron admitidas con citación a la contraria, en términos de lo

dispuesto por el artículo 304 Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, preparándose las pruebas enunciadas con el resultado que obra en autos.- Y habiendo transcurrido los términos legales correspondientes al ofrecimiento y desahogo de pruebas así como el de alegatos, por auto de fecha **trece de Septiembre del dos mil dieciocho**, se ordeno citar a las partes a oír sentencia, poniéndose el expediente a la vista de este Juzgador para dictar la sentencia que en derecho corresponde, conforme a lo establecido por el numeral 472 del citado ordenamiento legal, la cual se procede a realizar al tenor siguiente.-

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

- - - **PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y decidir del presente **Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de arrendamiento** conforme a los artículos **14 y 16** de la Constitución General de la República, **1, 2, 3 Fracción II, inciso c), 4 Fracción II, 51** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, **1712, 1713**, y demás relativos del Código Civil Vigente en el Estado, **172, 173, 182, 184 Fracciones I y II, 185, 543, 544, 545, 546** y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-

- - - **SEGUNDO.-** La vía elegida por el actor es la correcta acorde a lo dispuesto por el artículo **470** del Código de procedimientos Civiles Vigente en el Estado: “ *Se ventilaran en juicio sumario: I.- Las demandas que versen sobre contratos de arrendamiento...*”.-

- - - **TERCERO.-** Por lo que se advierte que estamos ante la presencia de un Juicio Sumario Civil sobre rescisión de Contrato de arrendamiento por falta de pago de renta, en términos de lo dispuesto por el artículo **470** del Código de Procedimientos Civiles en relación con el **1805 fracción IV y 1817** del Código Civil Vigente en el Estado, anexando el actor como documentos fundatorios de su acción la copia fotostática certificada expedidas por Juzgado Sexto Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado relativas al expediente **244/2012** del índice de dicho Juzgado y de la Toca Civil **553/2013** emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, el contrato verbal de arrendamiento celebrado entre ambas partes de fecha **once de Mayo de mil novecientos noventa y siete**, respecto a una casita que tenia en construcción, por el monto de la renta por la cantidad de **\$150.00 (CIENTO CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.)** de renta, mismo que señala la parte actora, el cual se encuentra ubicado en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
., renta que se incremento por acuerdo común entre las partes en enero del 2001 a la cantidad de \$400.00 (CUATROCIENTOS 00/100 M.N.) mensuales, ademas de que dicho contrato fue celebrado por tiempo indefinido, por lo que anexa los recibos de pago insolutos por concepto de rentas vencidas de arrendamiento correspondiente a los meses de **junio a diciembre** del año **2012**, así como el monto de los meses correspondiente a los años **2013, 2014, 2015, 2016** y de **enero al mes noviembre** del **2017**, cada uno por la cantidad de **\$400.00 (CUATROCIENTOS 00/100 M.N.)** mensual, así como la copia certificada expedida por el Juzgado Cuarto Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado relativo al expediente **474/2017** sobre la Jurisdicción Voluntaria sobre Requerimiento Judicial, documentales publicas que hacen prueba plena y con las cuales se acredita la existencia del contrato de arrendamiento verbal celebrado entre ambas partes y que no se ha efectuado el pago de rentas insolutas que refiere el actor, presupuestos necesarios para acreditar la existencia de la correspondiente acción ejercitada por el C. \*\*\*\*\* quien demanda del C. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*, las prestaciones descritas en el resultando primero de este fallo, fundándose para ello en los hechos que narra en su escrito de demanda.- - - **CUARTO.-** Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el articulo **273** del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado: ***“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.”.-* Previo a la **valoración de las pruebas** ofertadas por las partes se procede a resolver respecto a las **excepciones planteadas por la parte demandada:** I.- Por cuanto hace a la **Excepción de Falta de Acción y de Derecho**, la misma es de **declararse improcedente** lo anterior en virtud, de que obran exhibidas en autos, las copias certificadas de procedimientos previos 244/2012 del índice del Juzgado Sexto Civil, del expediente 250/2015 del índice del Juzgado Quinto Civil y del expediente 474/2017 del índice del Juzgado Cuarto Civil todos de este segundo Distrito Judicial en el Estado, documentales que hacen prueba plena por ser emitidas por Autoridades Jurisdiccionales y en donde se encuentra acreditada la existencia del Contrato de Arrendamiento Verbal, así como el requerimiento de pago de las rentas vencidas.- II.- Por cuanto hace a la **Excepción de Incumplimiento a un Requisito Previo**, excepción que se **declara improcedente** lo anterior en virtud de que la parte actora no esta obligada a dar aviso de terminación de contrato por rescisión en virtud del incumplimiento del pago de las rentas, ya que dicho supuesto es obligatorio solo si el arrendatario se encuentra al corriente con el pago de la renta, tal y como se encuentra previsto en la ley Civil en Vigor 1807, 1817 Fracción I, 1770 y criterios Jurisprudenciales, y como apoyo el siguiente criterio; **ARRENDAMIENTO. LA TERMINACIÓN VOLUNTARIA DE DICHO CONVENIO Y SU RESCISIÓN SON ACCIONES DIFERENTES.**- De acuerdo con lo que estatuye el artículo 2332 del Código Civil para el Estado de México, existen diversos supuestos siempre que alguna de las partes no desee continuar con la relación contractual de arrendamiento cuando se haya convertido en de plazo indefinido; así, el arrendador que desee dar por terminado tal convenio deberá dar el aviso respectivo al arrendatario con seis meses de anticipación, si la finca es urbana. No obstante, la disposición de que se trata no será aplicable cuando el propio contrato se convierta en de tiempo indefinido pero a la vez se ejercite una acción rescisoria por falta



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

de pago de rentas, o sea, por el incumplimiento de las obligaciones contraídas en el pacto de locación respectivo, y por ende, no se trate propiamente de la terminación voluntaria de ese convenio. De consiguiente, al ser acciones totalmente diferentes, la de conclusión de contrato y la de rescisión del mismo, si se intenta la última por la arrendadora ya no tendrá aplicación lo concerniente a dicha terminación del arrendamiento para indefinir su duración.- **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.** Amparo directo 288/2000. Samuel García Torrescano. 22 de agosto de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.- **III.-** Por cuanto hace a la **Excepción de Inexistencia del Contrato de Arrendamiento**, misma que resulta **improcedente**, lo anterior en virtud, de que obran agregadas en autos, las copias certificadas de los procedimientos **244/2012** del índice del Juzgado Sexto Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado y **250/2015** del índice del Juzgado Sexto Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, documentales donde se encuentra acreditada la existencia del Contrato de Arrendamiento Verbal en el primero de los señalados por testimonial y en el segundo por confesión Ficta, y que tiene valor pleno por ser emitidas por una Autoridad Jurisdiccional, por lo que resulta suficiente para acreditar la existencia del Contrato de Arrendamiento, aunado a ello que dicha determinación del primero fue confirmada mediante Toca Civil 553/2013 emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimonoveno Circuito en el Estado.- **IV.-** Por cuanto hace a la **Excepción de Nulidad de Documento que Contiene Supuesto Requerimiento de Pago de Rentas**, la cual se **declara improcedente**, en virtud, de que obran agregadas en autos, las copias certificadas del expediente **474/2017**, relativo a la Jurisdicción Voluntaria promovidas por la C. \*\*\*\*\* en contra de la C. \*\*\*\*\* del índice del Juzgado Cuarto Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, documentales donde se encuentra acreditada la notificación y requerimiento de pago rentas, documental la

cual NO puede ser declarada Nula toda vez que fue realizada por un Funcionario Judicial que tiene Fe Pública y validada por el Titular de dicho Órgano Jurisdiccional, misma que por encontrarse firme tiene valor pleno, aunado a que la parte demandada tuvo su oportunidad procesal para promover lo correspondiente y declarar nulo dicho acto.- **V.-** Por cuanto hace a la **Excepción de Aquellas Excepciones y Defensas que emanen del Escrito de Contestación de Demanda, Conforme al Numeral 237 del Código Civil en Vigor, atento a cada Hecho Notorio que pueda ser Invocado por la Autoridad**, excepción la cual se **declara improcedente**, en virtud, de que el numeral sobre el cual basa los hechos notorios no tiene correlación con el presente procedimiento.- **VI.-** Por cuanto hace a la **Excepción de Dolo, Engaño, Mala Fe, Temeridad, Frivolidad y Maliciosidad**, la cual se **declara improcedente**, en virtud que conforme lo acredita la parte actora, ejercita un derecho derivado de una relación contractual, así como el requerimiento de pago respectivo, lo cual ha quedado establecida por los medios de prueba ofertados de su intención, los cuales que hacen prueba plena al haber sido validados por las Autoridades Jurisdiccionales previamente señaladas y que esta autoridad no puede declara improcedentes dichas probanzas.- **VII.-** Por cuanto hace a la **Excepción de Observancia de Hechos Notorios**, excepción que se **declara improcedente** lo anterior en virtud de que la parte actora no esta obligada a cumplir con dicho requisito dar aviso de terminación de contrato por rescisión en virtud del incumplimiento del pago de las rentas, ya que ese supuesto es obligatorio solo si el arrendatario se encuentra al corriente con el pago de la renta, como quedo establecido en la segunda excepción opuesta por la parte demandada.- Y no habiendo mas excepciones que valorar se procede a la valoración del material probatorio en primer termino el exhibido por la Parte Actora: **1.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente legajo de copias fotostática certificadas del expediente **244/2012**, radicado ante el Juzgado Sexto de lo Civil de Altamira, Tamaulipas Relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por la suscrita promovente en contra de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

demandada.- **2.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente legajo de copia fotostática certificada de la sentencia de fondo dictada en fecha **31 de Agosto del 2015**, emitida por el Juzgado Quinto Civil dentro del expediente **250/2015**, relativo al Juicio Sumario Civil promovido por la suscrita promovente en contra de la demandada.- **3.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente copia fotostática certificada de la Ejecutoria de fecha **04 de Noviembre del 2015**, pronunciada por la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Tribunal de Alzada dentro de la Toca Civil número **515/2015.- 4.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente copia fotostática certificada de la Ejecutoria de fecha **09 de Abril del 2013**, pronunciada por la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Tribunal de Alzada dentro de la Toca número **553/2013.- 5.- DOCUMENTAL PUBLICA.-** Consistente copia fotostática certificada de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria promovidas la suscrita promovente en contra de la demandada, radicado ante el Juzgado Cuarto de lo Civil de Altamira, Tamaulipas Bajo el numero de expediente **474/2017.-** Documentales con las cuales se acredita la relación contractual Verbal de Arrendamiento existente entre las partes, así como el requerimiento de pago de rentas, probanzas a las cuales se les otorga valor probatorio al tenor de los artículos **324, 325, 392 y 397** del Código de Procedimientos Civiles del Estado en virtud de haber sido expedidas por Autoridades Jurisdiccionales teniendo como consecuencia valor pleno.- **6.- PRUEBA CONFESIONAL Y DE DECLARACION DE PARTE.-** a cargo de la demandada \*\*\*\*\*  
probanza de la cual fue declarada Confesa, en virtud de que a pesar de encontrarse debidamente de la probanza no compareció al desahogo de la misma, teniéndose como consecuencia por ciertas las posiciones calificadas de legales en el siguientes sentido: Por cierto que con fecha 11 de mayo del año 1997, celebros contrato de arrendamiento con la C. \*\*\*\*\*; Que dicho contrato de arrendamiento fue de manera Verbal; Que dicho contrato de arrendamiento fue respecto de un predio urbano en el cual se encuentra enclavada una pequeña

construcción; **Que** en el predio urbano a que se alude en la posición que antecede se ubica en la

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, **Que** en el predio urbano que se alude en la posición que antecede, ocupa también forma indebida una vivienda de mampostería enclavada en el mismo; **Que** simultáneamente en forma indebida ocupa las viviendas enclavadas en el inmueble mencionado con antelación; **Que** el contrato de arrendamiento verbal que celebros con la C.

\*\*\*\*\*, respecto al predio mencionado con antelación fue por tiempo indefinido; **Que** el precio de la renta que convino con la C. \*\*\*\*\*, **Que** el precio de renta que convino con la C. \*\*\*\*\*, por el arrendamiento verbal del inmueble antes

mencionado fue inicialmente por la cantidad de \$150.00 mensuales; **Que** el anterior precio de renta que convino con la suscrita \*\*\*\*\*, era pagadero el día once de cada mes; **Que** el anterior precio de renta que convino con la C. \*\*\*\*\*,

fue incrementado de común acuerdo; **Que** el monto del incremento del precio inicial de renta fue por la cantidad \$400.00, mensuales; **Que** actualmente a deuda a la C. \*\*\*\*\*, la cantidad de \$26,400.00 por concepto de rentas insolutas desde junio del 2012., y que tiene la posesión derivada de un contrato de arrendamiento verbal sobre el predio materia del presente Juicio.- Probanza a la cual se le otorga

valor probatorio a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **392 y 393** del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, teniéndose como consecuencia por cierto lo reclamado por el actor.- **7.- INSPECCIÓN JUDICIAL.-** A cargo de la Secretaria del

Juzgado en el domicilio ubicado

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, desprendiéndose de la misma que al momento de la diligencia se encontraba presente la parte actora, por lo que cerciorada de encontrarse en el domicilio correcto, procede a llamar a la demandada sin que nadie responda al llamado, por lo que procede desde el exterior a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

llevar acabo la diligencia con el siguiente resultado: Apreciándose encima de la barda de block sin revocar que, que de limita dicho predio de aproximadamente un metro de altura, que las construcciones que se encuentran en el interior del mismo, así como el zaguán que permite la entrada se encuentran con cadena y candado, por lo que procede a dar fe que en el inmueble materia del juicio se haya una pequeña construcción de block sin revoques con techo de lamina, así mismo que se encuentra una construcción de mampostería de un nivel.- Probanza a la cual se le otorga valor probatorio a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **392 y 407** del Código de Procedimientos Civiles en Vigor.- **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Probanza que se desahoga por su propia y especial naturaleza, concede valor probatorio al tenor de los artículos **392 y 411** del Código de Procedimientos Civiles del Estado.- Acto continuo se procede a valorar las probanza ofrecidas por la parte demandada: **1.- CONFESIONAL EXPRESA.-** Consistente en la que hace la parte actora la **SRA. \*\*\*\*\***, al sostener en su escrito inicial de demanda que reclama la “Rescisión del Contrato de Arrendamiento celebrado por tiempo indefinido en fecha 11 de Mayo de 1997.- Probanza a la cual se le otorga valor probatorio a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **392 y 394** del Código de Procedimientos Civiles en Vigor.- **2.- PRUEBA CONFESIONAL Y DECLARACION DE PARTE.-** A cargo de la **C. \*\*\*\*\***, probanza que se llevo acabo en el día y hora señalado al tenor del pliego de posiciones exhibido para ello, teniendo como resultado de la misma lo siguiente: **1.-** Que diga la absolvente si es cierto que reconoció en su escrito inicial de demanda que el contrato de arrendamiento que dice celebró con la **C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*** el día (11) once de Mayo de 1997, respecto de la casa ubicada en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\* fue por tiempo indeterminado.- **R.-** Si pues fue un contrato verbal.- **3.-** Que diga la absolvente si es cierto que carece del contrato de

arrendamiento que dice celebro con la C. \*\*\*\*\* el día once de mayo del 1997 respecto de la casa ubicada en \*\*\*\*\*

\*\*\* por tiempo indeterminado.- **R.-** SI porque fue un contrato verbal.- **4.-** Que diga la absolvente si es cierto que desconoce las obligaciones que contrajo la C. \*\*\*\*\* en el contrato de arrendamiento que dice celebró el día (11) once de Mayo de 1997, respecto de la casa ubicada en \*\*\*\*\*

\*\*\* por tiempo indeterminado.- **R.-** NO porque yo le iba a cobrar las rentas y no me pagaba.- **5.-** Que diga la absolvente si es cierto que OMITIO dar aviso a la C. \*\*\*\*\* de la terminación de Contrato de Arrendamiento que dice celebró el día (11) once de Mayo del 1997 respecto de la casa ubicada en \*\*\*\*\*

\*\*\*, por tiempo indeterminado antes de la presentación de la demanda de rescisión de Contrato.- **R.-** NO, me debía las rentas.- **6.-** Que diga la absolvente si es cierto que desconoce el lugar de pago de rentas que convino con la señora \*\*\*\*\* en el contrato de arrendamiento que dice celebró el día (11) once de Mayo de 1997 respecto de la casa ubicada en \*\*\*\*\*

\*\*\* por tiempo indeterminado.- **R.-** NO yo iba a su casa a cobrarle la renta y no me pagaba.- Sin que del resultado de la misma, se desprenda probanza favorable a la parte demandada.- Probanza a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **392 y 393** del Código de Procedimientos Civiles en Vigor.- - - - -

- - - De tal manera que se consideran procedente las prestaciones que reclama la actora deducidas de los documentos base de su acción, por lo que con apoyo en los artículos **1737, 1739, 1805 IV, 1817 Fracción I** del Código Civil Vigente en el Estado, y **470, 471**, demás relativos del Código



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, se concluye que la parte actora probo su acción y la parte demandada dio contestación a la demanda, mas no apporto material probatorio para acreditar sus defensas y excepciones en el término legal concedido.- En consecuencia procede condenarse y se condena a la demandada \*\*\*\*\*S a la Rescisión del Contrato de Arrendamiento verbal que celebraron las partes el día **once de Mayo de mil novecientos noventa y siete** respecto al bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , por la falta de pago de los meses de de **junio a diciembre** del año **2012**, así como el monto de los meses correspondiente a los años **2013, 2014, 2015, 2016** y de **enero al mes noviembre** del **2017**, y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento: Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **\$26,400.00 (VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de las rentas vencidas correspondiente a los meses de **junio a diciembre** del año **2012**, así como el monto de los meses correspondiente a los años **2013, 2014, 2015, 2016** y de **enero al mes noviembre** del **2017**, a razón de **\$400.00 (CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** cada una, más las que sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble dado en arrendamiento; y como consecuencia se condena a la demandada C. \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento y que se encuentra ubicado en \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*.- Se condena al demandado al pago de los gastos y costas que el presente juicio origine por haber dado motivo a la tramitación de este procedimiento; prestaciones estas que serán regulables en vía incidental en Ejecución de sentencia previa comprobación y regulación de ellas.- - - - -  
 - - - Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos **1712**,

1713, 1714, 1715, 1719, 1724, 1805 Fracción IV y demás relativos del Código Civil Vigente en el Estado, así mismo por los artículos 105 Fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, es de resolverse y sé: - - - - -

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

- - - **PRIMERO.-** El actor \*\*\*\*\* probó en autos su acción, el demandado \*\*\*\*\* , compareció a juicio a contestar la demanda, no acreditó sus excepciones y defensas.- - - **SEGUNDO.** – Se declara procedente la acción ejercitada por el actor \*\*\*\*\* dentro del presente Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de arrendamiento por falta de pago, por las causas expuestas en el considerando cuarto de este fallo.- - - **TERCERO.-** Ha procedido la Rescisión del Contrato de Arrendamiento Verbal que celebraron las partes C. \*\*\*\*\* como arrendadora y la C. \*\*\*\*\* como arrendataria, el día **once de Mayo de mil novecientos noventa y siete**, por la falta de pago por la parte demandada de los meses de **junio a diciembre** del año **2012**, así como el monto de los meses correspondiente a los años **2013, 2014, 2015, 2016** y de **enero al mes noviembre** del **dos mil diecisiete**.- - - - -

- - - **CUARTO.-** Se condena a la demandada C. \*\*\*\*\* , al pago de las rentas vencidas de los meses de **junio a diciembre** del año **2012**, así como el monto de los meses correspondiente a los años **2013, 2014, 2015, 2016** y de **enero al mes noviembre** del **dos mil diecisiete**, más las que se sigan venciendo y hasta la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento a razón de **\$400.00 (CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales.- - -

- - - **QUINTO.-** Se condena a la demandada a la desocupación y entrega del inmueble dado en arrendamiento ubicado en \*\*\*\*\* ,- - - - -

**SEXTO.-** Se Condena a la demandada al pago de los **Gastos y Costas** que se originen con motivo del presente juicio; prestaciones estas que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

serán regulable en vía incidental en Ejecución de sentencia previa comprobación y regulación de ella.-----

- - - **SEPTIMO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma el **C. Licenciado JOSÉ BENITO JUÁREZ CRUZ**, Juez Segundo Menor del Segundo Distrito Judicial en el Estado, quien actúa la **C. Licenciada MARIA ADRIANA SORIANO MELLADO** Secretaria de Acuerdos, que autoriza y da fe.- **Doy Fe.**-----

**LIC. JOSE BENITO JUAREZ CRUZ**

**JUEZ SEGUNDO MENOR**

**LIC. MARIA ADRIANA SORIANO MELLADO**

**SECRETARIA DE ACUERDOS**

- - - Enseguida se publicó en Lista de Acuerdos.- Conste. -----  
L'BJC

**LIC. MARIA ADRIANA SORIANO MELLADO**

**SECRETARIA DE ACUERDOS**

ACTUACIONES

***El Licenciado(a) JOSE BENITO JUAREZ CRUZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO MENOR CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MARTES, 09 DE OCTUBRE DE 2018) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.***

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 01 de marzo de 2019.