GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA 16/2018

En la ciudad de San Fernando, Tamaulipas, a veintiocho (28) de febrero del año dos mil dieciocho (2018).

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente numero **35/2017,** relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO ARRENDAMIENTO**, promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****; y

R E S U L T A N D O:

PRIMERO.- Que mediante escrito presentado ante la Secretaria de este Juzgado en fecha treinta y uno de agosto del año dos mil diecisiete, compareció ***** ****** *****, promoviendo **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, en contra de ***** ****** *****; de quienes demandó las siguientes prestaciones: "***A)***.- *La entrega de la superficie derivada del contrato de arrendamiento Dictada por la sentencia firme.* ***B).-*** *El pago de gastos y costas judiciales* ***C).-*** *El pago de daños y perjuicios.* Señalando como hechos fundatorios de sus pretensiones los siguientes: ***"HECHOS***.- ***1.-***

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

ACTUACIONES

****
****
****

en el libro de gobierno respectivo, ordenándose emplazar y llamar a juicio a la parte demandada, corriéndose traslado para que dentro del término de diez (10) días compareciera a dar contestación a la demanda y si las tuviere, opusiera excepciones y defensas en contra de la acción entablada en su contra. En fecha **diecinueve de octubre dela ño dos mil diecisiete,** compareció ante la presencia de este juzgado la parte demandada ***** ****** *****, a notificarse de la demandada entablada en su contra, debidamente requisita se le corrió traslado y se le emplazo a juicio. Mediante proveído de fecha **diecisiete de noviembre del año dos mil diecisiete,** se declaro la rebeldía de la parte demandada. Por auto de fecha **diecisiete de noviembre del año dos mil diecisiete,** se abrio a pruebas el presente juicio por el término de veinte días, mismo que se dividio en dos períodos de diez días cada uno, los primeros diez días para ofrecer medios de convicción procesal y los diez restantes para el efecto de desahogar aquéllas que por su naturaleza requerían de preparación especial. **En** fecha **ocho de diciembre dela ño dos mil dieicisete,** se le tuvo al C. ********** ********** **********. En **fecha doce de febrero del año dos mil dieciocho,** se traen los autos a la vista para dictar el fallo terminal correspondiente, el que ahora se pronuncia conforme a lo siguiente:

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

PRIMERO.- COMPETENCIA:- Este Juzgado Mixto de Primera Instancia del Décimo Primer Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y, en su caso, dirimir la controversia sustentada, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 182, 185, 192 fracción III y 195 fracción IV 470 fracción II del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, por cuestiones de materia y en razón que el domicilio del demandado se encuentra dentro de la Jurisdicción Territorial de este Autoridad.

SEGUNDO:- De conformidad con lo previsto por los artículos 113 y 114, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias deben ser congruentes con la demanda, contestación

a la misma y demás prestaciones deducidas oportunamente en el pleito y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate; se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción y si alguna de estas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor pero si dichas excepciones no se declaran procedentes, se decidirá sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la evaluación de las pruebas que haga el juzgador, que no podrá concederse a ninguna de las partes lo que no haya pedido; que toda sentencia deberá ser fundada y las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica y a falta de aquella, conforme a los principios generales del derecho.

Por otra parte el artículo 273 de la misma codificación establece: "*Que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero sólo 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*". El actor precisó en su ocurso de demanda los siguientes:----------

-----" En la Ciudad de San Fernando, Tamaulipas, el día veintitrés de Diciembre del año dos mil trece, ante los testigos que al final mencionan, comparecen:----------

------ Por una parte en calidad de Arrendador.----------

*------ El señor ***** ****** *****, quien declara ser mexicano, mayor de edad, de ocupación agricultor, con domicilio en el Ejido "San Rafael", de este Municipio de San Fernando, Tamaulipas, a quien en lo subsecuente se le llamará Arrendador y por la otra parte el Señor.----------*

----- Moisés Garza López, quien declara ser mexicano, mayor de edad, de estado civil casado, de ocupación Agricultor con domicilio

ACTUACIONES

en Calle Francisco Villa s/n de la Colonia Ampliación Loma Alta de esta Ciudad de San Fernando, Tamaulipas, a quien en lo subsecuente en el cuerpo de este contrato se le llamará Arrendatario.----------

------ Siendo los comparecientes capaces jurídicamente para contratar y obligarse sin que nada en contrario le conste a los testigos que al final se señalan manifestaron:- Que tienen convenio debidamente concertado para celebrar un Contrato de Arrendamiento, mismo que dejan formalizado al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:----------

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

*------- PRIMERA:- Manifiesta el arrendador el Señor ***** ****** *****, que es*

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****
****
****
****
**********-------- *Así mismo manifiesta el arrendador que da en arrendamiento al arrendatario Aguaje que se encuentra dentro de la parcela descrita en la declaración primera de este contrato y callejón que conduce al mismo.*----------

----- *TERCERA.-Continua manifestando el señor ***** ****** *****, bajo protesta de decir verdad que la fracción de terreno que da en arrendamiento, así como el aguaje y callejón que conduce al mismo durante la vigencia de este contrato, no se encuentran dados en arrendamiento a ninguna otra persona.*----------

----------*C LA U S U L A S*----------

------ *PRIMERA:- EL Arrendador, da en arrendamiento al Arrendatario, la superficie de la parcela mencionada en la declaración única de este contrato, por un término de treinta años, empezando su vigencia a partir de esta fecha, para concluir en el mes de Diciembre del año* **********s.----------

---

SEGUNDA:- Se estipula como rentala cantidad de $10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) en efectivo y dos becerras y una vaca partida, por la hectarea de parcela y el aguaje y su aceso objeto de este contrato u por treinta añlos de arrendamiento, cantidad que es pagado en este acto.----------

------ *TERCERA:- El Arrendador se obliga a no estorbar de manera alguno el uso de la fracción de la parcela arrendada a garantizar el uso y goce pácifico de dicho inmueble, por todo el tiempo que dure este contrato, a responder de los daños y perjuciios que sufra el arrendatario para los efecots o vicios del objeto de este contrato.*----------

------ *CUARTA:- La Parcela antes mencionada se encuentra inscrita*

ACTUACIONES

*en el programa "PROCAMPO" de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación, por quer dichos estímulos serán el 100% (cien por ciento) para el Arrendador ***** ****** *****, lo que se hará del conocimiento de dicha Secretaría, a efecto de que proceda en los todos en los términos de este contrato.----------*

------ QUINTA:- Si durante la vigencia del contraro de arrendamiento se verifique la transmisión de la titularidad de los Derechos Parcelarios arendamiento se verifique la transmisión de la titularidad de los Derechos Parcelarios arrendado sobre la parcela objeto de este Contrato, el arrendamiento subsistirá en los términos aquí establecidos, así mismo el nuevo titular de la parcela, no podrá hacer ninguna reclamación por concepto de pago de renta, toda vez que la misma ha sido totalmente cubierta por adelantado por el arrendatario, lo anterior en términos del artículo 1721 (mil setecientos veintiuno) del Código Civil del Estado de Tamaulipas, así mismo deberá respetar el término de vigencia de este contrato.----------

------ SEXTA:- Ambas partes contratantes manifiestan que caso de fallecimiento de alguno de ellos.el Contrato subsistirá hasta su fecha de vencimiento.- Lo anterior de conformidad con el artículo 1720 del Código Civil del Estado de Tamaulipas.----------

----- SEPTIMA:- Ambas partes contratantes manidiestan que en la celebración de este contrato no existe error, dolo, lesión violencia. Mala fe, ningún otro vicio de la voluntad que pueda afectar su existencia.----------

------ Para constancia de lo estipulado y estando conformes con este contrato en todas y cada una de sus partes, lo firman en unión de los testigos que comparecen a este acto.--Damos fe".----------

--"---- En la Ciudad de San Fernando, Tamaulipas, de los Estados Unidos Mexicanos, siendo las
****
********** *con ejercicio en el Décimo Primer Distrito Judicial en el Estado,*

con cabecera en esta Ciudad, comparecen los señores:---------- ***** ****** ***** *y* **********, *ambos con domicilio en el Ejido San Rafael de este Municipio de San Fernando, Tamaulipas, quienes se identifican con credencial para votar Expedida pro el Instituto Federal Electoral folio:-0*********** ********** **********

PARTE INTEGRAL DE LA LITIS.----------

TERCERO: - EXAMEN Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS:- Dicho lo anterior se procede a entrar al estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas unicamente por la parte actora, resolviéndose en su caso sí la actora probó o no su acción y en vista de ello condenar o absolver.- Ahora bien, en el caso a estudio la parte actora el C. ***** ****** *****, ofrecio los siguientes medios de convicción procesal:- A).- DOCUMENTAL PUBLICA.- Que se hizo consistir en Contrato de Arrendamiento de fecha veintitrés de diciembre del año dos mil trece, celebrado por ***** ****** *****, como arrendador y ***** ****** *****, como arrendatario, , y con la cual se acredita que el ahora actor ***** ****** ***** y el demadado ***** ****** *****, en fecha **veintitrés de diciembre del año dos mil trece,** celebraron un contrato de arrendamiento, respecto a las parcelas, la primera amparada con el certificado parcelario**********
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
****
**********,

Documentales Públicas a las cuales se les concede **valor probatorio pleno**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado

Por su parte el demandado no ofrecio prueba alguna al respecto.

CUARTO.- PRESUPUESTO O REQUISITOS PREVISTOS AL ESTUDIO DE FONDO.- Con base al artículo 392 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias deberán

contener "un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones contenidas con vista de las pruebas aportadas...", Ahora bien, el artículo 1712 de Código Civil establece lo siguiente: *"...Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan reciprocamente, a conceder el uso o goce temporal de un bien, y la otra, a pagar por ese uso o gose de un uso o goce de un precio cierto".-* Por otra parte el artículo 1737 del Código Civil esteblece como obligaciones del arrendatario *"...El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos..."-*

Por lo que tomando en cuenta los preceptos legales anteriormente invocados, se considera que se encuentra debidamente acreditado en autos, el contrato de arrendamiento Contrato de Arrendamiento de fecha veintitrés de diciembre del año dos mil trece, celebrado por ***** ****** *****, como arrendador y ***** ****** *****, como arrendatario, , y con la cual se acredita que el ahora actor ***** ****** ***** y el demadado ***** ****** *****, en fecha **veintitrés de diciembre del año dos mil trece,** celebraron un contrato de arrendamiento, respecto a las parcelas, la primera amparada con el certificado parcelario No.**********
****
****
****
****
****
****
****
****
********** Probanza que no fue impugnada por el demandado, y la cual al no encontrarse objetada, ni impugnada por alguna de las partes, hace prueba plena para acreditar la existencia de dicho contrato.

En consecuencia, y toda vez que el arrendamiento, es la voluntad de los contratantes de obligarse reciprocamente, una de conceder el uso o goce temporal de un bien y la otra parte, de pagar por ese uso o goce un precio cierto, así, por lo general tratándose

ACTUACIONES

del arrendador tenemos que en el presente asunto se encuentra satisfecha dicha obligación, sin embargo debe destacarse que aun cuando resulte válido para ejidatarios celebrar concesiones reguladas por el derecho común ya sea con personas no ejidatarios o avecinados o que no se ubiquen en los supuestos que la legislación Agraria previene no lo es menos que ante esta Autoridad y como presupuesto previo al estudio de fondo de la sentencia, debe de abocarse al estudio de las condiciones y requisitos para determinar, si coforme a las reglas de la competencia pueda conocer y resolver las pretensiones de fondo aún cuando le haya dado entrada a la demanda si se toma en cuenta que el auto que da entrada a la demanda no prejuzga sobre su procedencia con base a la jurisprudencia consultable bajo el índice VIA.----------

----- En razón de lo anterior y toda vez que la concesión versó sobre un inmueble que funciona como parte del régimen jurídico agrario, dado que, por disposición expresa del artículo 69 de la Ley del Registro Público de la Propiedad son susceptibles de regirse por las disposiciones del derecho común, deberá de declararse que, por no reunirse las condiciones válidas para el esudio de fondo, no obstante que esta Autoridad no haya reparado o advertido dicho aspecto al momento de pronunciarse sobre la admisibildiad, dado que dicho aspecto bien pueda examinarse como la especie acontece, como presupuesto previo del estudio de fondo, y así tenemos ello que resulta imperativo ante el deber de abstenerse de resolver un aspecto ajeno a la materia que nos ocupa, dado que si bien la Legislación común Federal suple o colma supletoriamente los aspectos que no prevea la Legislación Federal Agraria no lo es menos que no lo es a la inversa, al exisitr disposiciones expresas que previenen la competencia para los Tribunales especializados en materia agraria, debiendo esta autoridad declinar la competencia en favor del Tribunal Unitario Agrario Distrito N° 30 con residencia en la Capital del Estado, debindose remitir el expediente y cuadernos formados para que se avoque al conocimiento de las pretensiones formuladas, y declarandose nulo lo actuado a partir del auto admisiorio.

Por lo que en razón de lo anterior este juzgador se declara incompetente para conocer y resolver de la acción que se demanda por parte de ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****, por lo que en términos de los artículos 15 al 1653 del Código Civil en vigor, deberá declinarse la competencia para conocer la demanda en contra del C. ***** ****** *****, en razón de lo precisado en el considerando anterior.

En cuanto al pago de gastos y costas originados en ésta primera instancia no se hace especial condena a ello, orienta el sentido la tesis:---- NÚM. DE REGISTRO: 197372, Novena Época, Instancia: Pleno, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VI, Noviembre de 1997, Materia (s): Administrativa, Tesis: P.CLV/97, Página: 75, COMPETENCIA EN MATERIA AGRARIA, CUANDO SE DEMANDA ALGUNA ACCIÓN DERIVADA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE TIERRAS EJIDALES, CORRESPONDE CONOCER AL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO. Tesis Aislada. Múm. de Registro: 2005016, Décima Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2, Materia(s): Administrativa, Civil, Tesis: II.30. A.96 A (10a.), Página:1624. TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO. SI DURANTE EL TRAMITE DE UN JUICIO CIVIL SE ADVIERTE QUE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS RECAEN SOBRE BIENES DE NATURALEZA AGRARIA, EL JUEZ DEBE DECLARARSE INCOMPETENTE Y REMITIRLE LOS AUTOS PARA QUE CONOZCA DEL ASUNTO.

En mérito de lo expuesto y con fundamento además en lo dispuestos por los artículos 105, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en relación con los artículo 10, 37, 40, 41, 48 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, resulta procedente resolverse como en efecto se:

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Ante la ausencia de un presupuesto procesal previo al estudio de fondo, este Tribunal se abstiene del estudio de los hechos constitutivos de la acción, no obstente que la demandada no se excepcionó.----------

ACTUACIONES

SEGUNDO.- Este órgano jurisdicional se declara incompetente para conocer de la acción entablada en el presente JUICIO ORDINARIO CIVIL promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****, y se abstiene al estudio de las pretensiones formuladas.----------

TERCERO.- En su oportunidad remítase el expediente y cuadernillos formados al Tirbunal Unitario Agrario Distrito N° 30 en Ciudad Victoria, Tamaulipas para que proceda al conocimiento de las pretensiones formuladas, y declarandose nulo lo actuado a partir del auto admisiorio.

CUARTO.- No se hace especial condena en gastos y costas que se hayan generado con la tramitación del presente juicio.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE. Así definitivamente Juzgando lo sentencio y firma el Ciudadano Licenciado **RAFAEL PEREZ AVALOS**, Juez Mixto de Primera Instancia del Décimo Cuarto Distrito Judicial del Estado y quien actúa con la Licenciada **VICTORIA GARCIA RODRIGUEZ,** Secretaria de Acuerdos del Ramo Civil quien autoriza y da fe.

LIC. RAFEL PEREZAVALOS.
JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA MIXTO
XI DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO.

LIC. RAFAEL PEREZ AVALOS.
SECRETARIA DE ACUERDOS DEL RAMO CIVIL
Y FAMILIAR

En su fecha se publicó en lista.- CONSTE.

L´RPA/L´VGR/**MLAD**

El Licenciado(a) MELIDA CEBALLOS SALINAS, Secretario de Acuerdos, adscrito al JUZGADO CIVIL MIXTO DEL DECIMO PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (16) dictada el (MIÉRCOLES, 28 DE FEBRERO DE 2018) por el JUEZ, constante de (8) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.