

--- **RESOLUCIÓN: (504) QUINIENTOS CUATRO.**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (19) diecinueve de diciembre de (2018) dos mil dieciocho.-----

--- V I S T O para resolver el presente **Toca 495/2018**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia del veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, dictada por el Juez Quinto de Primera Instancia Civil, del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas, dentro del expediente 320/2018, relativo al juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento, promovido por ***** , a través de la Apoderada General, ***** , en contra de ***** y *****; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y,-----

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

--- **PRIMERO.**- La sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

*“--- PRIMERO.- La parte actora no acreditó los hechos constitutivos de su acción, siendo por ello innecesario el estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada, en consecuencia.--- SEGUNDO.- NO HA PROCEDIDO, el presente Juicio Sumario Civil sobre Rescisión de Contrato de Arrendamiento, promovido por la C. ***** en su carácter de apoderada de ***** , en contra de las CC. ***** ***** Y ***** ***** .--- TERCERO.- Se absuelve a las demandadas en esta instancia de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la actora.--- CUARTO.- En términos de lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, al no obrar ninguna de las partes con temeridad o mala fe, no se hace*

especial condena de gastos y costas del juicio en esta instancia.--- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE...”-----

--- **SEGUNDO.-** Notificada la sentencia anterior a las partes, e inconforme la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en el efecto devolutivo mediante proveído del cinco de octubre del año en curso, ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 3087, del doce de noviembre de dos mil dieciocho. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 6383, del veintisiete de noviembre del mismo año, radicándose el presente toca el día veintiocho de noviembre del año actual, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el cuatro de octubre de dos mil dieciocho. -----

--- Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,-----

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

--- **PRIMERO.-** Esta Segunda Sala Colegiada Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el Estado, en relación con el Acuerdo General, puntos cuarto, inciso b, y séptimo, del Pleno de este Tribunal, del tres de junio de dos mil ocho, que entró en vigor a partir del cinco del propio mes y año, a que se refiere la circular 6/2008.-----

--- **SEGUNDO.-** Las manifestaciones expuestas a guisa de agravio por la ***** , apoderada de la parte actora e

inconforme, persona moral, ***** , son del siguiente tenor: -----

“... VIOLACIÓN AL ART. 1741 DEL CÓDIGO CIVIL.

I.- El artículo 1741 del Código Civil establece: (lo transcribe)...

II.- La a quo impuso a la parte actora una carga que a ésta no competía, al haber resuelto que para lo procedencia de la acción rescisoria por impago de las rentas, a ésta le correspondía demostrar que había requerido de pago al arrendatario y que éste se había negado a cumplir con ese deber.

Lo anterior no debió ser así, ya que como consta en autos, en el contrato base de lo acción se establece con claridad la ubicación del lugar en que las partes del contrato convinieron que se pagaría la renta.

Es decir, la motivación de la resolución que se combate señaló un hecho que es ajeno al caso, ya que establece que el actor no demostró que hubiera requerido de pago a la arrendataria y que ésta -la actora- en su demanda, ni siguiera había mencionado que lo hubiera hecho.

Lo anterior consta en la parte final de lo parte considerativa de la sentencia, en la que la a quo declaró improcedente el juicio BAJO EL argumento de que para la procedencia de la acción rescisoria, el actor debió demostrar que había requerido de pago al arrendatario y que este se había negado o pagar, obrando también ello en el segundo párrafo del considerando tercero ya mencionado, en que aun cuando la a quo observó que si se había señalado lugar para el pago de la renta, optó -posteriormente- por declarar improcedente la acción, obrando constancia de ello en los puntos resolutivos respectivos en que el juicio se declaró improcedente.

La disposición legal violada por la a quo es el artículo 1741 del Código Civil que ordeno que la renta sea pagada en el lugar convenido.

Y en el caso, la actora señaló claramente la ubicación concreta del lugar en el que debía pagarse la renta,

circunstancia de la que se concluye que la jueza de primer grado debió observar lo dispuesto por el artículo mencionado, ya que al no hacerlo, violó la garantía de legalidad que todo gobernado tiene derecho a disfrutar, la que impone a los jueces, en los procedimientos en los que intervengan, el deber de observar las formalidades del procedimiento, conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho, lo que trajo como consecuencia la no administración de justicia en favor de quien es acreedora de ésta, la actora.

II.- JURISPRUDENCIA INVOCADA NO APLICABLE.

JURISPRUDENCIA APLICABLE NO INVOCADA.

Para soportar su resolución, la a quo se fundó en tres tesis no relacionadas con la celebración del contrato de arrendamiento que es hoy la base de la acción, siendo éstas las siguientes:

“FALTA DE PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE A LA PARTE ACCIONANTE DEMOSTRAR EL REQUERIMIENTO DE PAGO EN EL DOMICILIO DESIGNADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).”, “ARRENDAMIENTO. CONTRATO DE. NO PROCEDE LA RESCISIÓN SI NO SE SATISFIZO EL REQUERIMIENTO DE PAGO DE RENTAS VENCIDAS. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).”, “ARRENDAMIENTO, MORA EN EL PAGO DE LAS RENTAS. COMO CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. DEBE SER ANTERIOR y NO POSTERIOR A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).” (las transcribe)...

Ninguna de estas tres tesis aisladas se refiere a un contrato de los características del contrato base de lo acción, ya que quienes intervinieron en éste -los hoy partes del juicio- no convinieron en fijar como lugar de pago las oficinas de la arrendataria (primera tesis), ni se solicitó un emplazamiento con efectos de requerimiento de pago de rentas (segunda tesis) ni se omitió señalar el lugar en que debían pagarse las rentas (tercera tesis).

Luego entonces, las tesis en comento NO SON aplicables al caso y por ello NO CONSTITUYEN una debida fundamentación de lo resolución que se impugna.

En cambio, la inferior se abstuvo de cumplir con la jurisprudencia que a continuación se transcribe, no obstante que el caso presente se adecua perfectamente a la hipótesis normativa contenida en ésta.

“ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS.” (la transcribe)...

Lo anterior es así en virtud de que en el contrato hoy base de la acción se estableció con precisión el lugar en el que se pagarían las rentas y por ello, éstas debieron pagarse en el lugar convenido y no, como lo estableció erróneamente la juzgadora, que al no haberse señalado lugar para el pago de las rentas -cuando de hecho sí se señaló; el arrendador tuvo que haber demostrado que había requerido el pago y que ni en los hechos de su demando refirió haber requerido de pago o las demandadas.

Lo señalado con anterioridad no era necesario, precisamente porque existía un lugar convenido por las partes, para que se pagaran las rentas.

Si, además, conforme o lo dispuesto por el artículo 1741 del Código Civil, el arrendatario está obligado a satisfacer la renta en el lugar convenido para el pago y mi representada sí señaló lugar para el pago de éstas, resulta contradictorio que la resolutora por una parte haya establecido -y por tanto reconocido – que la empresa arrendadora había señalado un domicilio para el pago de las rentas, y por la otra, haya determinado que la acción rescisoria era improcedente.

Lo anterior, al haber considerado la aquo que al no haberse acreditado en el juicio que se hubiera requerido de pago a la arrendataria, dado que -supuestamente- no se había señalado domicilio para el pago de éstas, cuando -repito- en párrafos anteriores de su misma sentencia esta misma estableció se había señalado como lugar de pago el domicilio de la arrendadora.

A continuación, se invocan en favor de la actora las siguientes jurisprudencias, en estricta aplicación de la figura contrario sensu que se entiende como la acción y resultado de deducir de un texto normativo, el sentido tácito de éste, mediante la negación de su antecedente y consecuente.

“ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS.” (la transcribe)...

Si esta tesis determina, en síntesis, que aún cuando se haya establecido como lugar de pago de la renta el domicilio del arrendador pero sin precisar su ubicación, el arrendatario no incurre en mora si no se demostró que tal domicilio fuera de su conocimiento.

A contrario sensu; tácitamente se entiende que cuando se haya designado la ubicación precisa del domicilio en el que sería pagada la renta, el arrendatario incurre en mora si no demuestra estar al corriente en el pago de las rentas.

Y en el caso, en el contrato multicitado sí se determinó con precisión el lugar de pago de la renta, y la arrendataria no acreditó encontrarse al corriente en su obligación de pago, por lo que la resolutora debió condenarla al cumplimiento de lo reclamado.

Por último, lo recién dicho respecto a la invocación de tesis aisladas no aplicables y jurisprudencias aplicables no invocados por la resolutora, resulto violatorio del artículo 217 de la Ley de Amparo que obliga a todas las autoridades jurisdiccionales a cumplir con la jurisprudencia. Artículo 217.- (lo transcribe)...

De lo expuesto en ambos agravios, se colige que existe una transgresión abierta al derecho humano correspondiente a la legalidad, lo que se considera así en virtud de que la a quo no sólo violó -porque no aplicó disposiciones de derecho y jurisprudencias que tenía el deber de observar, sino que utilizó como fundamento legal tesis aisladas no obligatorias y no relacionadas al caso, que lo llevaron a decretar la improcedencia de la acción, lo que agravia a mi representada, al impedirle cobrar lo que por Derecho y por contrato le corresponde. ...”

--- **TERCERO.**- El único conceptos de agravio expuesto a guisa de agravio por la ***** , apoderada de la accionante, ahora disidente, persona moral, ***** , resulta: esencialmente fundado, en virtud de los razonamientos que enseguida se enuncian.-----

--- La apoderada de la recurrente se duele de lo siguiente:-----

--- Aduce, que le causa perjuicio a su representada la sentencia recurrida, debido a que la Juez de los autos violentó el numeral 1741 del Código Civil, que a la letra dice: “ *La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.*”, ya que la resolutora impuso a la accionante una carga procesal que no le competía pues determinó, que para la procedencia de la acción intentada, le correspondía justificar que había requerido de pago al arrendatario y que éste último se había negado a cumplirlo; sin embargo sostiene, que en el contrato basal se estableció con claridad la ubicación donde los contratantes convinieron que se pagaría la renta, y no obstante ello, la Juez de los autos señaló en el fallo apelado un hecho ajeno al caso concreto, es decir, estableció que la accionante además de no justificar que requirió a su contraria de lo adeudado, tampoco mencionó en su ocurso inicial que sí lo hubiera hecho, como se lee de la parte considerativa de la sentencia, manifestación que dice emitió la resolutora aun y cuando había observado que en el contrato base de la acción se fijó el lugar donde se pagaría la renta, inobservando con tal actuar lo previsto en el numeral 1741 previamente citado, y violentando la garantía de legalidad que le asiste a su representada, ante la no administración de una justicia que observe las formalidades del procedimiento.-----

--- Así mismo señala, que la *A quo* fundó su resolución en tres tesis que no tienen relevancia en asuntos como el que nos ocupa, pues invocó aquellas de rubros: “*FALTA DE PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE A LA PARTE ACCIONANTE DEMOSTRAR EL REQUERIMIENTO DE PAGO EN EL DOMICILIO DESIGNADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO)*”, “*ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. NO PROCEDE LA RESCISIÓN SI NO SE SATISFIZO EL REQUERIMIENTO DE PAGO DE RENTAS VENCIDAS. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)*.” y “*ARRENDAMIENTO, MORA EN EL PAGO DE LAS RENTAS, COMO CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. DEBE SER ANTERIOR Y NO POSTERIOR A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN)*.”, respectivamente, las cuales dice, no se refieren a un contrato con las mismas características que contiene el que fue exhibido como base de la presente acción pues refiere, que los contratantes: no convinieron en fijar como lugar de pago las oficinas de la arrendataria (primera tesis); la actora no solicitó la realización de un emplazamiento con efectos de requerimiento de pago de rentas (segunda tesis); y mucho menos, se omitió señalar el lugar donde se debían cubrir las rentas (tercera tesis), lo que trae como consecuencia una indebida fundamentación de la resolución apelada.-----

--- Por otra parte considera, que la Juez natural incumplió con el criterio jurisprudencial de rubro: “*ARRENDAMIENTO. PRUEBAS DEL PAGO DE LAS RENTAS*.”, ya que las rentas debieron pagarse en el lugar convenido por los contratantes, sin que el arrendador tuviera que demostrar que requirió al arrendatario de dicho pago, pues tal cuestión no es necesaria cuando se establece un lugar de pago, resultando contradictorio que la Juez por una parte reconozca

que la actora señaló un domicilio donde debían cubrirse las rentas y por la otra, determine la improcedencia de la acción intentada por la falta de requerimiento de la arrendadora.-----

--- Y por último establece, que de conformidad al siguiente criterio jurisprudencial de rubro: “*ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE RENTAS*”, aun cuando se establezca como lugar de pago de rentas el domicilio del arrendador pero no se precise su ubicación, el arrendatario no incurrirá en mora si durante la substanciación del procedimiento el primero no demuestra que tal domicilio fuera conocido; entonces dice, que si tal criterio es aplicado *contrario sensu* se deberá entender, que cuando se haya designado la ubicación precisa del domicilio en el que se deberá cubrir la renta, el arrendatario incurrirá en mora si no justifica estar al corriente con en el pago de la renta, lo que manifiesta no fue estimado en ese sentido por la resolutora, y ante ello considera, que en la especie existe una trasgresión al derecho humano de legalidad, debido a que la Juez de primer grado no solo citó criterios que no eran aplicables al caso que resolvía, sino que inaplicó aquellos que si lo eran, lo cual causa perjuicio a su representada.-----

--- Se le dice a la apoderada de la disidente, que el agravio que precede deviene esencialmente fundado. Esto es así, toda vez que cuando se reclama la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta vencida, se deberá atender a lo previsto en el numeral 1741 del Código Civil el cual establece, que la renta se pagará en el lugar convenido por los contratantes, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario; de cuya recta interpretación podemos colegir, que se derivan dos supuestos: el primero, en el que se fija en el contrato de arrendamiento el lugar de pago de las pensiones respectivas, y el segundo, en el que no se

expresa en el convenio dicho elemento. En esta última hipótesis, la ley suple la voluntad de las partes al disponer que la renta se pagará en la casa habitación o despacho del arrendatario. Asimismo, esta disposición determina implícitamente la obligación del arrendador de cobrar la renta al arrendatario en el domicilio de este último, es decir, genera la carga para el primero de cobrar las pensiones precisamente en dicho lugar.-----

--- En ese sentido, si el arrendador intenta la acción de rescisión del contrato de arrendamiento deberá demostrar en el procedimiento, que su inquilino se rehusó a pagarlas, pues de no ser así, el primero no podrá justificar que el segundo incurrió en mora, que es la dilación o tardanza en el cumplimiento de la obligación, ya que en términos de la segunda hipótesis del precepto invocado, la carga de cobrar las rentas, como condición para el ejercicio de la acción rescisoria por falta de pago puntual, corresponde al arrendador; de ahí que éste tenga la obligación de acreditar en el juicio el cumplimiento de dicha condición, puesto que el pago se encuentra supeditado al cumplimiento del deber de cobro; y ante ello, podemos concluir, que cuando los litigantes se encuentren en la primera hipótesis del supuesto normativo invocado, será al inquilino a quien le corresponda la carga de justificar el cumplimiento de su obligación; mientras que en la segunda hipótesis, será al arrendador a quien competará demostrar que su inquilino incurrió en mora, al reusarse a pagar las rentas vencidas.-----

--- Cobra aplicación a las consideraciones que preceden, la jurisprudencia con número de registro 206672, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número 72, Octava

Época, tesis: 3ª./J. 41/93, diciembre de 1993, página 47, que dispone:-----

“ACCIÓN DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LA RENTA. HECHOS CONSTITUTIVOS QUE DEBE PROBAR EL ACTOR, CUANDO NO SE SEÑALA LUGAR PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION. *Al actor corresponde probar como presupuesto de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento por falta de pago puntual de la renta, no sólo la existencia del negocio jurídico, sino también que se presentó en la casa habitación o despacho del arrendatario a fin de requerirlo del pago de las pensiones adeudadas, cuando no se señaló en el convenio domicilio para el cumplimiento de dicha obligación, toda vez que se trata de un acto positivo que debe realizar por disposición de la ley y que por ello constituye un hecho en el cual se funda esta acción. Al demandado corresponde, en este caso, acreditar los hechos impeditivos o extintivos de la pretensión hecha valer.”*

--- En esa virtud, tiene razón la apoderada de la disidente cuando señala, que: “... la a quo le impuso a la parte actora una carga que a ésta no competía, al haber resuelto que para la procedencia de la acción rescisoria por impago de las rentas, a ésta le correspondía demostrar que había requerido de pago al arrendatario y que éste se había negado a cumplir... ya que como consta en autos, en el contrato base de la acción se establece con claridad la ubicación del lugar en que las partes del contrato convinieron que se pagaría la renta..., circunstancia de la que se concluye que la jueza de primer grado debió observar lo dispuesto por el artículo mencionado,...”, pues contrario a lo establecido por la Juez de los autos, al estar convenido por los contratantes el lugar de pago de las pensiones rentísticas, siendo éste el domicilio de la arrendadora o bien, a través

de transferencias bancarias, como se obtiene de la cláusula TERCERA del contrato basal, misma que se transcribe a continuación:

“... **Tercera.- Renta.** El costo de la renta a pagar será de \$***** por los 55 m2 rentados más la cuota de mantenimiento establecida en la cláusula décima cuarta de este contrato, dando un total de \$***** mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado.- Este importe deberá pagarse por mensualidades adelantadas dentro de los primeros quince días del periodo en curso, precisamente en el domicilio de la arrendadora, o con depósito o transferencia bancaria en: ***** Cta. No. *** ... **SUC** **** **Plaza** *****, o CLABE: *****..., si hubiera cambio de domicilio o cuentas bancarias, El Arrendador lo notificará por escrito al Arrendatario, contra entrega de recibo correspondiente.-...” y del

apartado de DECLARACIONES del citado contrato en el punto 1.2 se infiere, que el domicilio señalado por la arrendadora es el ubicado en:

“... calle *****, Colonia *****, Tamaulipas con código postal *****.”, no correspondía al arrendador la carga procesal

del requerimiento de pago de su contraria para la procedencia de la acción intentada, resultando esencialmente fundado el agravio analizado.-----

--- Por ello, y ante la calificación otorgada al motivo de disenso que precede, además de lo señalado en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, y toda vez que no existe reenvío en nuestra legislación, lo que procede es avocarse al conocimiento del negocio con plenitud de jurisdicción, para estar en aptitud de determinar si en la especie resulta procedente o improcedente la acción intentada, relativa a la rescisión de contrato de arrendamiento, con vista en las pruebas aportadas.-----

--- **CUARTO.-** En el caso en estudio tenemos, que la apodera del actor, persona moral, ***** , demandó a ***** en su carácter de arrendataria y ***** , como fiadora de la arrendataria, de quienes reclamó las siguientes prestaciones:-----

*I.- La rescisión del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha 6 de enero de 2015, celebrado por ***** . como arrendadora y la SRA. ***** como arrendatario, respecto al local comercial "*****" de 55 metros cuadrados que se localiza en la plaza comercial denominada "*****", ubicada en el ***** No. ***, esquina con la calle ***** del Fraccionamiento ***** de Querétaro, Qro., contrato en el que intervino la SRA. ***** como fiadora de la arrendataria.*

II.- El pago de las rentas vencidas, correspondientes a los meses de octubre a diciembre de 2017 y enero a abril de 2018, respecto al contrato señalado en el párrafo anterior.

III.- El pago de rentas que se sigan venciendo hasta que la liquidación total de los rentas pactados y los restantes conceptos que se reclaman.

IV.- El pago de los intereses moratorios pactados por la demora en el pago del arrendamiento y sus accesorios, los que se calcularán en el momento procesal respectivo.

V.- La desocupación y entrega material, virtual y jurídica del inmueble objeto del arrendamiento.

VI.- El pago de los daños que presente el inmueble dado en arrendamiento, previa inspección, recuento y cálculo monetario de éstos.

VII.- El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine, así como los que de él se deriven.

--- Fundándose esencialmente en los siguientes hechos:-----

*1.- Con fecha 6 de enero de 2015, ***** , representada por el C. P. ***** , celebros un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en su carácter de arrendadora, con la SRA.*

***** como arrendataria, respecto al local comercial que se localiza en la Plaza Comercial denominada "*****", local comercial "*****" ubicado en el ***** No. ***, esquina con la calle ***** del Fraccionamiento ***** de Querétaro, Qro., habiendo participado la SRA. ***** como fiadora de la arrendataria.

Se acredita lo anterior mediante la exhibición del contrato en cuestión, el que se acompaña como anexo No, 2.

2.- Posteriormente, par cambio de nomenclatura establecida por el gobierno municipal de Querétaro, Qro., el local en cuestión paso a ser el "*****".

Se acredita lo anterior mediante la exhibición del convenio modificatorio respectivo, el que se acompaña como anexo No.3.

3.- Como término o duración del contrato se pactaron cinco años, los tres primeros obligatorios y el cuarto y quinto opcionales para ambos partes, los que consta en la cláusula segunda del contrato.

4.- El precio del arrendamiento se pactó originalmente en \$***** más \$***** relativo a cuota de mantenimiento, los que sumaban \$*****, más el impuesto al Valor Agregado, totalizando así \$*****, según consta en la cláusula tercera del contrato, debiéndose pagar la renta durante los primeros quince días del mes, par mensualidades adelantados.

Un año después la renta se incrementó conforme a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato, aplicándose el 100% determinado par el Índice Nacional de Predios Consumidor, pasando de \$***** a \$***** y el mantenimiento de \$***** a \$*****, más el impuesto al Valor Agregado, lo que da un total de \$*****

5.- En el párrafo tercero de la cláusula tercero, así como en el inciso 1) de la cláusula vigésima segunda del contrato, el arrendatario convino en que la falla de pago de dos mensualidades consecutivas daría derecho al arrendador a reclamar la rescisión de dicho pacto, la desocupación del inmueble arrendado y los gastos y honorarios que dicho proceso causare.

6.- En la cláusula quinta del contrato el arrendatario se obliga a pagar intereses moratorios al 3% mensual sobre saldos insolutos en relación con las obligaciones de pago contraídas en dicho pacto y no pagadas oportunamente.

7.- A la fecha, la inquilina adeuda a ***** el importe de las rentas correspondientes a los meses de octubre a diciembre de 2017 y de enero a abril de 2018, respecto al contrato hoy base de la acción que se intenta en el juicio.

Acompaño los recibos insolutos de renta, los que exhibo como anexos Nos. del 4 al 11.

8.- La SRA. ***** se constituyó en fiadora solidaria de la arrendataria, declarando contar con la solvencia económica necesaria para afrontar la responsabilidad solidaria asumida en su carácter de fiadora.

9.- En la cláusula vigésima sexta del contrato las partes se someterían a la jurisdicción y competencia de los tribunales de Tampico, Tam.”

--- Por su parte, la codemandada ***** compareció por sus propios derechos y en representación de ***** mediante escrito de fecha once de junio de dos mil dieciocho, a dar contestación a la demanda incoada en su contra, en los siguientes términos:-----

“1.- Es cierto, aclarando que el contrato que refiere, se dio por terminado en forma anticipada de manera verbal por los mismos contratantes a principios del mes de abril del 2015, en razón de que después de tres meses de haberlo firmado no existía avance alguno en la obra de la plaza comercial donde se ubica el local materia del arrendamiento, es por lo que al requerirle al Ing. ***** del porque no avanzaba la obra, nos señala que en el contrato se estableció que tentativamente se entregarían los locales hasta el mes de Enero del año 2016, par lo que ante la incertidumbre en que nos encontrábamos, le propuse que diéramos por terminado el contrato, lo cual aceptó y me indicó que con posterioridad me entregaría el contrato que habíamos firmado y que cuando ya estuviera más avanzada la obra me avisaría para ver si seguía

*interesada en la renta del Local, todo lo anterior ocurrió precisamente en la oficina de ventas que estaba instalada en el terreno que ahora opera la plaza comercial conocida como *****.*

*Dado mi interés por rentar un Local en esa plaza comercial, me entrevisté de nueva cuenta en el mes de Diciembre del 2015 con el Ing. *****, puesto que él siempre se ostenta como representante legal y como encargado de obra de *****, quien me señaló que a partir del mes de Enero del 2016 se empezaría a rentar los locales comerciales, situación que me pareció lógica, debido a que la obra en esos momentos ya se encontraba bastante avanzada.*

*Así las cosas me presento el día 06 de Enero del año 2016 en el local que ahora se identifica con el número 15 de la plaza comercial, en donde se encuentran las oficinas administrativas de ***** y al entrevistarme con el Ing. ***** acordamos que me daba en renta el local identificado con el número ****, que el costo de la renta sería de \$ ***** en forma mensual, incluyéndose en ella 18 cuotas de mantenimiento e impuestos y que nada más quedaría pendiente la entrega física del local, por lo que le solicité que firmáramos el contrato que estábamos celebrando en forma verbal, señalándome que se firmada al momento en que se me entregara el local y que además aprovecharía para devolverme el contrato celebrado en el año 2015 que ya habíamos dado por terminado.*

*4. Posteriormente a finales del mes de Marzo, el Ing. ***** vía telefónica me informa que para el día 04 de abril del 2016 me haría entrega física del local que rente y el cual se identificaba como Local ****, por lo que ese día acudí, con mi esposo ***** a recibir el Local, firmando para ello una carta de recepción, por lo que le pregunte si además de la entrega recepción también firmaríamos el contrato de arrendamiento que habíamos pactado el 06 de Enero del 2016, informándome que en ese momento únicamente traía la entrega recepción pero no en el contrato y que este se firmaría tan pronto como se lo hicieran llegar.*

*Es el caso que en fecha 26 de Mayo del 2016, ***** par conducto del C.P. ***** y la suscrita firmamos un convenio que modificaba el contrato de arrendamiento que en forma verbal habíamos celebrado el 06 de Enero de 2016, consistente en que cambiaba la nomenclatura del local que me había entregado en arrendamiento ya que ahora de Local **** pasaba a ser Local ****.*

Tan es cierto lo anterior, esto es, de que el contrato celebrado en fecha 06 de enero de 2015 nunca surtió sus efectos al haberse dado por terminado en forma anticipada, que la suscrita nunca pagué monto alguno por arrendamiento durante el año 2015, sino hasta el año 2016 en que derivado de la celebración del contrato verbal celebrado se empezó a cubrir el monto del arrendamiento.

*Es importante hacer notar que mi poderdante ***** no estuvo presente y por lo tanto no se obligó como fiadora en el contrato de arrendamiento verbal que celebramos el 06 de Enero del 2016, es por lo que al no haber surtido efectos el contrato base de la acción, tampoco la fiadora tiene obligación alguna de cubrir ninguna prestación que se le reclama, es por lo que se le debe absolver del cumplimiento de toda prestación. Independientemente de lo anterior el contrato de arrendamiento que exhibe la actora ES NULO DE PLENO DERECHO, ya que al momento en que se celebró NO EXISTÍA EL OBJETO MATERIA DEL ARRENDAMIENTO, condición esta indispensable para que pueda surtir efectos el contrato, situación que se encuentra establecida en el artículo 1719 del Código Civil del Estado. No se debe confundir su Señoría en cuanto a la naturaleza del contrato, ya que en este no se estableció en forma expresa como un *contrato de promesa de arrendamiento* ya que es muy diferente de que se pueda rentar un bien y se programe la fecha de entrega, a que se celebre un contrato sin que exista materialmente ese bien, es decir, el contrato base de la acción en su cláusula primera se refiere a que el local se entregaría en fecha posterior, como si ya existiera y solamente estaba pendiente su entrega, pero en el caso concreto cuando se firma el contrato no existía el local*

comercial, tan es así que precisamente esa fue la causa por la cual convenimos ambas partes de dar por terminado el contrato debido a la incertidumbre de la existencia y entrega del local comercial. Si la intención del actor era rentar un bien inmueble a futuro, tendría que haberse establecido en forma expresa que este en ese momento no existía y que cuando existiera se entregaría en arrendamiento para que así no contraviniera lo establecido en el artículo 1719 referido, pues de la forma en que se encuentra redactado el contrato, se entiende que el bien existe y que solamente quedaría pendiente la entrega del local, cuando la realidad es que cuando se celebró el contrato no existía el bien materia del arrendamiento, lo cual en términos del precepto legal invocado trae como consecuencia la nulidad del contrato y como consecuencia la inexistencia del mismo.

2.- Es cierto, aclarando que se suscribió entre la suscrita por propio derecho y la actora, un convenio modificadorio respecto al cambio de la nomenclatura del local que se me rentaba, convenio este, que tal como lo confiesa expresamente la actora, el contrato de arrendamiento que se celebró es del 06 de Enero del año 2016 y que es precisamente al que hace referencia el convenio modificadorio que exhibe.

Esto es, la actora confiesa en forma expresa en esta parte de su demanda y lo acredita con el convenio modificadorio que exhibe, que el contrato celebrado con fecha 06 de Enero del 2015 deja de surtir sus efectos por la celebración de uno nuevo que es de fecha 06 de Enero del 2016, puesto que en la documental que exhibe consistente en el convenio modificadorio así lo reconoce.

3.- Es cierto, sin embargo aclaro que el contrato celebrado cuya rescisión se reclama dejó de surtir sus efectos por la terminación anticipada del mismo, tal como lo he manifestado en el hecho primero de contestación de demanda, por lo que no se puede condenar al cumplimiento de obligaciones que dejaron de existir.

4.- Es cierto, sin embargo aclaro que el contrato celebrado cuya rescisión se reclama deja de surtir sus efectos por la terminación anticipada del mismo, tal como lo he manifestado en el hecho primero de contestación de demanda, por lo que no

se puede condenar al cumplimiento de obligaciones que dejaron de existir.

5.- Es cierto, sin embargo aclaro que el contrato celebrado cuya rescisión se reclama dejó de surtir sus efectos por la terminación anticipada del mismo, tal como lo he manifestado en el hecho primero de contestación de demanda, por lo que no se puede condenar al cumplimiento de obligaciones que dejaron de existir.

6.- Es cierto, sin embargo aclaro que el contrato celebrado cuya rescisión se reclama deja de surtir sus efectos por la terminación anticipada del mismo, tal como lo he manifestado en el hecho primero de contestación de demanda, por lo que no se puede condenar al cumplimiento de obligaciones que dejaron de existir.

7.- Es falso, ya que la suscrita como arrendataria y mi poderdante como fiadora no adeudamos ninguna renta derivadas del contrato de arrendamiento que como base de la acción presenta la parte actora, ya que como se ha venido señalando, este contrato se dio por terminado en forma anticipada y en consecuencia deja de surtir sus efectos, tan cierto es lo anterior, que la parte actora nunca recibió cantidad alguna por concepto de renta durante todo el año 2015 sino que recibe la renta hasta el año 2016 y esto es a consecuencia del nuevo contrato de arrendamiento que celebramos el 06 de Enero del 2016, el cual por cierto lo reconoce la propia actora en el convenio modificatorio de fecha 26 de Mayo de ese mismo año.

Por tal motivo, no se nos puede exigir cantidad alguna por concepto de renta, puesto que el contrato a que hace referencia la actora dejó de surtir sus efectos debido a la terminación anticipada del que fue objeto, es por lo que su Señoría no se debe confundir, ya que los documentos que exhibe como recibos de renta la actora se derivan de un contrato diferente al que reclama en este juicio, como se señaló al dar contestación al hecho uno de esta demanda.

8.- Es cierto, pero se aclara que mi poderdante se constituyó como fiadora del contrato celebrado el 06 de Enero de 2015, el cual deja de surtir sus efectos debido a que se dio por

*terminado en forma anticipada, ya que no existía el local materia del arrendamiento y había una incertidumbre total de cuando se nos iba a entregar. Posteriormente en el mes de Enero del 2016, se celebra un nuevo contrato de arrendamiento y el cual es el que da origen a que la suscrita me encuentre en posesión como arrendataria del local comercial, pero en este ***** no se comprometió y mucho menos se obligó a ser fiadora de la suscrita, por tal motivo al haber terminado el contrato de arrendamiento que exhibe la actora, la obligación como fiadora de ***** concluyó y en consecuencia no se le puede exigir obligación alguna derivada de ese contrato.*

9.- Es cierto, aclarando que al haber dejado de surtir sus efectos el contrato de arrendamiento que exhibe la actora, deja de ser aplicable la cláusula que señala que el juez competente para conocer cualquier conflicto derivado del arrendamiento del local comercial del que tengo en posesión es el de Tampico Tamaulipas, sino que ahora debido a la existencia del contrato de arrendamiento que celebramos el 06 de Enero del 2016 las partes y al no haber señalado nada al respecto sobre la competencia, el juez competente para conocer todo lo relacionado al local arrendado es el de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro; debido a que el inmueble se encuentra en aquella ciudad.”

--- Y opuso las siguientes excepciones y defensas: -----

“I.- LA DE NULIDAD QUE ESTABLECE EL ARTICULO 1719 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, en razón de que cuando se celebró el contrato el 06 de Enero del 2015, no existía el local comercial que se me daba en arrendamiento, por lo que al ser requisito esencial para que surta efectos un contrato la existencia del bien materia del arrendamiento, el mismo resulta nulo de plena derecho.

II.- LA DE FALTA DE DERECHO DE LA ACTORA para reclamarnos todas las prestaciones señaladas en su demanda, debido a que el contrato de arrendamiento base de la acción nunca surtió efecto jurídico alguno por la falta de objeto materia del arrendamiento y porque se dio por terminado en forma anticipada, tan cierto es lo anterior que la

actora nunca recibió cantidad alguna por concepto de renta durante todo el año 2015, sino hasta el año 2016.

III.- LA DE CONFESIÓN EXPRESA, *en razón de que la actora, reconoce y acredita que se celebre un nuevo contrato en fecha 06 de Enero del 2016 y que es precisamente el que de manera verbal se celebró únicamente entre la suscrita y el Ing. ***** , en su carácter de representante de ***** , por lo que queda demostrado que el contrato de Arrendamiento base de la acción nunca surtió efecto legal alguno.*

IV.- LA DE TERMINACIÓN EN FORMA ANTICIPADA, *en razón de que las partes dimos por terminada en forma voluntaria y anticipada el contrato de arrendamiento de fecha 06 de Enero del 2015, tal como lo reconoce la propia actora al manifestarlo expresamente en el convenio modificador de fecha 26 de Mayo de 2016 en que acepta que el contrato se celebre el 06 de Enero de ese mismo año.*

V.- LAS DEMÁS QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.”

--- En dichos términos quedó fijada la litis en el presente caso.-----

--- Y así tenemos, que el artículo 273 del Código Adjetivo Civil dispone, 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 aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos”,* por ello, para acreditar los elementos constitutivos de su acción, el promovente ofreció como pruebas de su intención las siguientes:-----

a) **DOCUMENTAL PÚBLICA** *consistente en Instrumento Público número ***** , del Volumen número ***** , de fecha diez de abril de dos mil dieciocho, del protocolo de la Notaria Pública Número*

, cuyo titular es el licenciado ***, y
 Adscrito por licencia concedida el licenciado
 ******, que contiene poder general para
 pleitos y cobranzas otorgado por
 ******, a favor de la
 ******.

--- Probanza a la que se le confiere valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, teniéndose por acreditado la personalidad de quién comparece a juicio en representación de ******, así como su legal y jurídica existencia.-----

b) **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistente en: 1.-
 Contrato de Arrendamiento, celebrado entre
 ******, como arrendador y
 ****** como arrendataria, y como
 fiadora solidaria ******, respecto del local
 comercial **** con área de 55 M2 del conjunto de locales
 comerciales de la Plaza Comercial denominada "*****",
 ubicada en ***** la campana *** esquina con
 ******, del fraccionamiento Residencial *****,
 Querétaro, siendo el plazo de vigencia de cinco años, los
 tres primeros forzosos para ambas partes y el 4° y 5°
 opcionales, contados a partir del día de inicio de
 operaciones o bien, 30 días naturales posteriores a la
 fecha de entrega, en virtud de existir algún retraso,
 siendo el costo de la renta a pagar la cantidad de
 \$***** (*****),
 por los 55 m2 rentados, más la cuota de mantenimiento

establecida en la cláusula cuarta del contrato, dando un total de \$***** (*****) mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), pagadero por mensualidades adelantadas dentro de los primeros quince días del periodo en curso, en el domicilio de la arrendadora o con depósito o transferencia bancaria, y si hubiere cambio de domicilio o cuentas bancarias, el arrendador lo notificará por escrito al arrendatario, contra entrega de recibo correspondiente, estando de acuerdo el arrendatario que a falta de pago de dos mensualidades consecutivas dará derecho al arrendador de solicitar la rescisión del contrato y pedir la desocupación del local arrendado, así como cobrar todos los gastos y honorarios que en proceso judicial de desalojo se generen; y 2.- Convenio Modificadorio al Contrato de Arrendamiento, celebrado en fecha 26 de Mayo de 2016, entre el arrendador ***** y la arrendataria ***** , para el único efecto de establecer que debido a la nueva nomenclatura impuesta por la autoridad Municipal, al local “****”, le corresponderá de ahora en adelante el número “****”.-----

--- Documentales que si bien es cierto fueron objetadas por la parte demandada, en los siguientes términos.-----

“Objeto para todos los efectos legales a que haya lugar, la documental consistente en el contrato privado de arrendamiento de fecha 06 de Enero de 2015 en cuanto a su contenido y alcance jurídico que le pretende dar la parte actora en razón de que este se celebró sin que existiera el local comercial materia del arrendamiento, lo cual trae como

consecuencia que fuera nulo dicho contrato y que no surtiera efectos, independientemente de que además se dio por terminado dicho contrato con posterioridad, por tal motivo la actora no puede reclamar el pago de la renta derivado de este contrato, puesto que este es inexistente.”

--- No menos cierto es, que dicha objeción constituye materia de excepción, por lo que la misma se resolverá en el apartado correspondiente, consecuentemente, es de conferírseles valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 329, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que con tales documentales queda demostrada provisionalmente la relación contractual entre el actor con la representación que ostenta y las ahora demandadas, así como el términos y las condiciones del pacto de voluntades, y por último, que existió una modificación en cuanto a la nomenclatura del bien arrendado.-----

*c) **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistente en siete recibos de renta por los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2017, enero, febrero, marzo y abril de 2018, por el importe cada uno de \$***** (*****
*****).-----*

--- Medios de prueba, que al no haber sido objetados por la reo procesal en los siguientes términos: -----

*“Se objetan los recibos de arrendamiento exhibidos por la parte actora, en razón de que estos se derivan del contrato de arrendamiento que en forma verbal celebraron las partes, con excepción de ***** en fecha 06 de Enero de 2016 y no del contrato de arrendamiento base de la acción esto es, del contrato que exhibe la actora nunca se realizó pago alguno por concepto de arrendamiento, puesto que este nunca surtió efectos, debido a la falta de objeto materia del contrato. Aunado a lo anterior, también se objetan en razón de que los mismos son falsos, puesto que no pueden existir dos recibos con un mismo número de folio y fecha y si por conceptos diferentes.*

*Efectivamente, la actora le corrió traslado a la fiadora ***** con recibos de arrendamiento que únicamente señalan en su concepto la renta del mes y la cuota del mantenimiento por una cantidad determinada, mientras que a la suscrita ***** le corrió traslado con los mismos recibos de arrendamiento que contienen el mismo número de folio y fecha, pero con conceptos y cantidades diferentes, luego entonces, los dos recibos son falsos puesto que no pueden coexistir los dos jurídicamente.”*

--- Se estima, que al constituir dicha objeción materia de excepción, la misma se resolverá en el apartado correspondiente, en consecuencia, es de conferírseles valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 329, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que con tales documentales quedan demostradas provisionalmente diversas pensiones rentísticas no cubiertas por el inquilino.-----

*d) **DOCUMENTALES PRIVADAS**, relativas a cuatro recibos de renta correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2018, por el importe total de \$***** (*****).*-----

--- Probanzas a la que se le otorga valor probatorio acorde a lo establecido en los dispositivos 329, 392 y 398 del Código Procesal Civil, teniéndose por acreditado lo que de su contenido se deduce, esto es, el incumplimiento de la obligación de pago de las rentas de los meses reclamados.-----

*e) **PRESUNCIONAL HUMANA**, consistente en que la demandada no negó estar ocupando el inmueble objeto del contrato de arrendamiento hoy base de la acción.*-----

--- Medio de prueba al que se les confecciona pleno valor probatorio en términos de los dispositivos 385, 386, y 411 del Código Procesal Civil, en cuanto beneficien los intereses de su oferente.-----

--- Por su parte la codemandada *****, por sus propios derechos y en representación de *****, ofreció como medios probatorios los siguientes: -----

a) **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, relativas a: 1.- Copias certificadas del juicio sumario civil sobre otorgamiento y firma de contrato, radicado en el Juzgado Tercero de Primera Instancia Civil en Querétaro, Querétaro, bajo el número *****, promovido por *****, en contra de *****; y 2.- Escritura pública número ***** del tomo número *****, relativa a poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, otorgado por ***** en favor de ***** ante la fe del licenciado *****, Notario Público Número **, con ejercicio en Querétaro, Querétaro.-----

--- Probanzas a las que se les confiere valor probatorio acorde a lo dispuesto por los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con las que se tiene por justificado lo que de las mismas se desprenda en cuanto beneficie los intereses de su oferente.-----

b) **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en Convenio modificador de fecha 26 de mayo de 2016.-----

--- Medio de prueba al que se confecciona pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 329, 392 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, pues aun y cuando la misma fue exhibida en copia simple, ésta fue perfeccionada al haberse reconocido por la contraria, y con dicha documental queda demostrado, que debido a la nueva nomenclatura impuesta por la autoridad Municipal, al local *****, le corresponderá de ahora en adelante el número *****.-----

c) **DOCUMENTALES PRIVADAS**, relativas a: 1.- Copia simple con sello de recibido en original de la solicitud de terminación de obra, suscrita por *****, en data

trece de agosto de dos mil dieciocho, y dirigida a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro; 2.- Copia simple del comunicado emitido por el Ing. ***** , con fecha veintidós de noviembre de dos mil dieciséis, por medio de la cual se comunica a los locatarios que la bendición e inauguración oficial de la plaza ***** se llevará a cabo el jueves ocho de diciembre de dos mil dieciséis; y 3.- Copia simple del acta de entrega - recepción del local arrendado, de fecha 4 de Abril de 2016, en la que se hace constar que el ingeniero ***** entrega a ***** , el local ***** mismo que cambió de nomenclatura por el ***** ”.-----

--- Pruebas a las que se les niega valor demostrativo en virtud de haber sido exhibidas en copias simples y no perfeccionarse, acorde al numeral 22 fracción VIII y 248 del Código Procesal Civil.-----

d) **CONFESIONAL Y DECLARACION DE PARTE**, a cargo de ***** , por conducto de quien acredite tener facultades para absolver posiciones.-----

--- Medios de prueba a los que se les dio entrada a través del proveído del diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, visible a foja 22 (veintidós) del cuadernillo de pruebas de la parte reo, y donde la Juez de los autos estableció lo siguiente:-----

“... **PRUEBA CONFESIONAL**, la cual estará a cargo de la persona moral ***** Por conducto de quien acredite tener facultades para absolver posiciones, quien declarará en forma personal ante este Tribunal, señalándose para tal efecto las **DIEZ HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA VEINTINUEVE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECIOCHO**; quien declarará al tener del pliego de posiciones que en sobre cerrado se exhibe, previa su calificación legal correspondiente, mismo que se guarda en el secreto del juzgado, hasta el momento del desahogo de dicha prueba; en la inteligencia, de que se le deberá de hacer saber dicha fecha al absolvente, mediante notificación personal, a

mas tardar TRES DÍAS antes del señalado para el desahogo de la prueba, apercibiéndolo que si deja de comparecer sin justa causa se le declarará por confeso de las posiciones que sean calificadas de legales.- Respecto a la **DECLARACIÓN DE PARTE:** A cargo de la persona moral ***** Por conducto de quien acredite tener facultades para absolver posiciones, la cual tendrá verificativo una vez concluida la prueba confesional, conforme al interrogatorio que por anticipado, o en el acto de la diligencia se le formulen, previa su calificación legal correspondiente; sirviendo para ambas pruebas la misma citación.-...-----

--- Asimismo, en fecha posterior, es decir, el veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, respecto a la audiencia que tendría verificativo para el desahogo de las pruebas en comento, la Secretaria de Acuerdos del Juzgado hizo constar, lo siguiente:-----

“Siendo las diez horas con treinta minutos, de esta propia fecha; fecha y hora señalada para que tenga verificativo el desahogo de la PRUEBA CONFESIONAL, ofrecida en autos por la parte actora LA C. ***** y a cargo de la persona moral ***** dentro del expediente número 320/2018; por lo que en este acto las Suscritas Licenciadas ***** y ***** , Testigos de Asistencia del Juzgado Quinto Civil de Primera Instancia del Segundo Distrito Judicial en el Estado, HACEN CONSTAR: Que no se encuentra presente en el recinto de este Tribunal la absolvente de la prueba, quien fue voceado en repetidas ocasiones, sin que persona alguna de los que se encuentran presentes manifestara ser la persona moral ***** , en virtud de lo anterior, no es posible llevar a cabo la diligencia en mención.”-----

--- Es decir, que la absolvente de la prueba confesional y declaración de parte, persona moral, ***** , no se había presentado en el recinto del Tribunal, por lo que no había sido posible llevar a cabo la diligencia para su desahogo; estableciendo la

Juez de primer grado en la sentencia apelada, al respecto lo siguiente: "... *CONFESIONAL Y DECLARACIÓN DE PARTES, las que se desestiman por su falta de desahogo.-*"; empero, basta imponerse de las constancias procesales para advertir, que si bien es cierto las probanzas en comento fueron admitidas, como se lee del proveído del diecisiete de agosto de dos mil dieciocho previamente citado, no menos cierto es, que las mismas no fueron desahogadas, lo anterior, no obstante que basta que una prueba sea ofrecida, admitida y no objetada para que deba ser tomada en consideración a fin de resolver la cuestión debatida, correspondiéndole al juzgador la obligación de su desahogo, como lo ha resuelto el Primer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en el Distrito Federal, en auxilio del H. Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Decimonoveno Circuito, en el **amparo directo 896/2013**, (Tribunal con residencia en esta ciudad, dentro del Auxiliar 176/2014), lo que es invocado por esta Alzada como hecho notorio en términos del artículo 280 del Código Procesal Civil, pues como se ha referido, corresponde al resolutor la obligación de velar por el correcto desahogo de los medios de pruebas y tomarlos en consideración al momento de resolver, ello, al haber sido legalmente admitidos; por tanto, si la actuación del Juez natural fue de manera distinta, ésta constituye una violación procesal, puesto que vulneró en perjuicio de la parte demandada, la disposición prevista en el artículo 286 del Código Procesal Civil, que a la letra dice: "*Las partes tienen libertad para ofrecer como medios de prueba, los que estimen conducentes a la demostración de sus pretensiones, y serán admisibles cualesquiera que sean adecuados para que produzcan convicción en el juzgador.*", la cual salvaguarda el derecho de

defensa de los litigantes, para que ofrezcan y desahoguen los medios de prueba que estimen necesarios y así demostrar o desvirtuar hechos en un procedimiento según sea el caso; en el entendido que, la formalidad procesal relativa a la oportunidad de ofrecer y desahogar pruebas, derivada de la garantía de audiencia contenida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, misma que tiene como parte medular el respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, las cuales han sido definidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación como aquellas etapas o trámites que garantizan una adecuada defensa.----

--- Cobra aplicación la jurisprudencia con número de registro 200234, emitida por nuestro Mas Alto Tribunal de la República, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, Novena Época, Tesis: P./J. 47/95, diciembre de 1995, página 133, que a la letra dice:-----

“FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO. La garantía de audiencia establecida por el artículo 14 constitucional consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos, y su debido respeto impone a las autoridades, entre otras obligaciones, la de que en el juicio que se siga "se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento". Estas son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y que, de manera genérica, se traducen en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. De

no respetarse estos requisitos, se dejaría de cumplir con el fin de la garantía de audiencia, que es evitar la indefensión del afectado.”

--- En esa virtud, determinar que se realice el desahogo de las citadas probanzas podría acarrear un beneficio a su oferente, ya que pudiera probarse con ellas, hechos narrados en su escrito de contestación, y por ende, de ser el caso y que así proceda, la revocación o modificación del fallo apelado; en consecuencia, se deberá ordenar la reposición del presente procedimiento para el único efecto de que sean desahogados los referidos medios convictivos, en los términos en que fueron planteados por su oferente, y salvaguardar así, su derecho de defensa.-----

--- Ante tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente toca se refiere, y declarar que el único agravio expuesto por el apoderado de la actora y disidente, persona moral, ***** , resultó: esencialmente fundado para reasumir jurisdicción y analizar las constancias procesales que integran el juicio que nos ocupa; sin embargo, dado el estudio de las mismas se colige una actualización de una violación al procedimiento, por tanto, y en términos de lo dispuesto por el artículo 926, primer párrafo del Código de Procedimientos Civiles, corresponderá revocar y dejar sin efecto la sentencia recurrida del veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, dictada por la Juez Quinto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial con residencia en Altamira, Tamaulipas; y ordenar la reposición del procedimiento para el único efecto de que la *A quo* fije fecha y hora para que tenga verificativo el desahogo de las pruebas confesional y declaración de parte ofrecidas por ***** , a cargo

de ***** , y notifique a las partes de la audiencia respectiva.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 926, 927, 928, 931, 936, 937, 939, 946, 949 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Ha resultado esencialmente fundado el único concepto de agravio expresado por la ***** , apoderada legal de la parte actora y apelante, persona moral, ***** , en contra de la sentencia del veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, dictada dentro del expediente 320/2018, relativo al juicio sumario civil sobre rescisión de contrato de arrendamiento, promovido en contra de ***** y ***** , ante la Juez Quinto de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial con residencia en Altamira, Tamaulipas; consecuentemente:-----

--- **SEGUNDO.-** De oficio se revoca la resolución apelada a que se hizo referencia en el punto resolutive que precede, y se ordena la reposición del procedimiento para el único efecto de que la *A quo*, fije fecha y hora para que tenga verificativo el desahogo de las pruebas confesional y declaración de parte ofrecidas por ***** , a cargo de ***** , y notifique a las partes de la audiencia respectiva.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto concluido.-----

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados Egidio Torre Gómez, Alejandro Alberto Salinas Martínez y Jesús Miguel Gracia Riestra,

siendo Presidente el primero y Ponente el segundo de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Egidio Torre Gómez.
Magistrado Presidente.

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado Ponente.

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra.
Magistrado.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos. CONSTE.
L'ETG/L'AASS/L'JMGR/L'SAED/L'LSGM/avch.

La Licenciada LUCERO SARAY GALVAN MARTINEZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 504 (quinientos cuatro) dictada el miércoles dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho, por el MAGISTRADO ALEJANDRO ALBERTO SALINAS MARTÍNEZ, constante de 34 (treinta y cuatro) 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: los nombres de las partes, del apoderado legal de la actora, del notario que dio fe de un poder otorgado por la accionante en favor de su representante legal, el del fedatario público que certificó diversos documentos, sus domicilios, la ubicación del local comercial objeto del contrato de arrendamiento, y demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial, 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 la Octava Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2019.