



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Sentencia número 316/2024

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; (29) veintinueve de mayo de dos mil veinticuatro (2024).

Visto para resolver el expediente *****, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Consignación de pago, promovido por ***** en contra de *****; y,

Resultando.

Primero.- Mediante escrito recibido en la oficialía de partes común acudió ante este juzgado *****, promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Consignación de pago en contra de *****, de quien pretendió la consignación de las rentas, relatando los hechos siguientes:

“...1.- EN PRIMER TERMINO ME PERMITO MANIFESTAR A USTED "BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD", QUE; DESDE EL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL QUINCE EL SUSCRITO ***** CELEBRE DE MANERA VERBAL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LA C *****. PERMITIÉNDOME ADEMÁS SEÑALAR A USTED, QUE SE DIO EN ARRENDAMIENTO ÚNICAMENTE UNA FRACCIÓN DE TERRENO MISMO QUE SE COMPONE DE 6.00 METROS (SEIS METROS) DE FRENTE A LA ***** CON 11.00 (ONCE METROS) CON UNA PARTE DEL LOTE *****.

2.- Ahora bien, al principio del contrato verbal que celebramos, convenimos en que el pago mensual del arrendamiento lo sería la cantidad de \$1,000.00 (UN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), de los cuales desde esa fecha se estuvieron entregando en forma personal al arrendador sin ningún problema. Así mismo me permito señalar que a partir del año dos mil diecisiete se me incremento el pago mensual de la renta sobre el bien inmueble arrendado siendo esta la cantidad de \$1,500.00 (UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). Continuando pagando en forma personal las rentas respectivas.

3.- Por otra parte, me permito manifestar a Usted que a partir del mes de noviembre del año próximo pasado dos mil veintidós; la Señora ***** SE HA NEGADO A RECIBIR LAS RENTAS CORRESPONDIENTES A LOS MESES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS ASÍ COMO LAS RELATIVAS A LOS MESES ENERO, FEBRERO, MARZO Y EL PRESENTE MES DE ABRIL DEL AÑO EN CURSO DOS MIL VEINTITRÉS NO OBSTANTE QUE EL SUSCRITO HE COMPARECIDO MES TRAS MES A SU DOMICILIO PARTICULAR A ENTREGAR LAS RENTAS RESPECTIVAS A LOS MESES ANTERIORMENTE SEÑALADOS.

4.- Ahora bien, y en virtud de lo anterior y a fin de no incumplir con la obligación de cubrir las rentas sobre el bien inmueble dado en arrendamiento, ES POR LO QUE AQUÍ COMPAREZCO PROMOViendo DILIGENCIA DE JURISDICCión VOLUNTARIA SOBRE NOTIFICACIÓN JUDICIAL Y CONSIGNACIÓN DE RENTAS A FIN DE PONER A DISPOSICIÓN DE LA C.***** , LA CANTIDAD TOTAL DE \$9,000.00 (NUEVE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), POR CONCEPTO DEL PAGO DE LAS RENTAS CORRESPONDIENTES A LOS MESES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL AÑO 2022, ASÍ COMO A LAS CORRESPONDIENTES A LOS MESES DE ENERO, FEBRERO, MARZO Y ABRIL DEL AÑO 2023. A efecto de que se requiera al arrendador para que dentro del término que tenga Usted a bien señalar, después de que sea debidamente notificada de las presentes Diligencias de Jurisdicción Voluntaria acuda a este Juzgado a su digno cargo a recoger las rentas consignadas por esta vía, PREVIA EXHIBICIÓN Y ENTREGA DE LOS RECIBOS CORRESPONDIENTES A LOS MESES AQUÍ SEÑALADOS...”

En concreto, y atendiendo lo vertido en el apartado de hechos en su demanda; también se da cuenta que citó las disposiciones legales que consideró aplicables, concluyó con puntos petitorios, acompañó con su escrito los documentos que estimó conducentes a la demostración de su acción, y exhibió sendas copias de traslado para la parte contraria.

Segundo.- En el auto de radicación se acordó tener por recibida y darle trámite la demanda, ordenándose formar el expediente respectivo y emplazar a juicio a la parte demandada en el domicilio señalado por la referida parte actora para tal finalidad, con las copias simples del escrito de demanda y de los documentos anexados a la misma, debidamente sellados y rubricados, para que dentro del plazo de diez días, luego de que fuera emplazada, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

Tercero.- En las actas de emplazamiento, la actuario adscrita a este Cuarto Distrito Judicial en el Estado, hizo constar las diligencias que practicó para llamar a juicio a ***** , en donde estableció que se cercioró del lugar correcto por los anuncios oficiales de esta localidad, así como por el dicho de la persona que manifestó ser***** , quien dijo ser la persona a notificar; por lo que la actuario procedió a emplazar a la parte demandada, corriéndole el traslado de ley, para que dentro del término de diez días produjera su



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

contestación si a sus intereses conviniere, firmando en el acta correspondiente a dichas diligencias los que en ellas intervinieron y quisieron hacerlo.

Cuarto.- Mediante auto de fecha **veinticuatro de agosto del dos mil veintitrés**, se tuvo a la parte demandada *********, dando **contestación en tiempo y forma a la demanda** instaurada en su contra, para lo cual manifestó lo siguiente:

“CONTESTACIÓN DE LOS HECHOS:

1.- En cuanto al correlativo Primero, ES CIERTO.

3.- En cuanto al correlativo Tercero, ES FALSO. En virtud de que desde el mes de marzo del año 2022, el C. *********, no ha cubierto las mensualidades vencidas por concepto de subarriendo; Toda vez que en enero del 2022, se le comunico que a partir del mes de marzo del año 2022, la renta subiría a \$ 2,500.00 (Dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.), por lo que el 15 de Marzo del año 2022, me presente a en el domicilio subarrendado a cobrar la renta, por lo que el C. *********, se negó a cubrir dicho pago manifestando que no estaba de acuerdo con la cantidad y que solo cubriría la cantidad de \$ 1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.), por lo que le hice saber que no estaba de acuerdo y que de lo contrario de no cubrir la cantidad, daba por terminado el subarrendamiento, y que tenía tres meses para desocupar el inmueble. Con la finalidad de comprobar lo anterior se me tenga exhibiendo recibos de pagos no cubiertos del año 2022, que comprenden de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, mismos que me permito acompañar a la presente promoción como Anexo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, *********, 9, 10. Así como los recibos de pagos no cubiertos del año 2023, que comprenden de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio, y que se agregan a la presente promoción como Anexo 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17.

4. En cuanto al correlativo Cuarto, ES FALSO. En virtud de que ha promovido las diligencias de jurisdicción voluntaria, con la finalidad de no cubrir el monto real de la mensualidad, que es por la cantidad \$2,500.00 (Dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.). Cabe mencionar que se promoverá lo conducente en la vía correspondiente.

Por lo antes expuesto manifiesto bajo protesta decir verdad que desde marzo del 2022 el C. *********, no ha cubierto 17 mensualidades vencidas que asciende la cantidad de \$42,500.00 (Cuarenta y dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.) por concepto de mensualidades vencidas del subarriendo...”

Quinto.- Se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes; los primeros diez días para ofrecer y los diez días restantes para recibirlas y desahogarlas, constando en autos el cómputo probatorio correspondiente.

Sexto.- Por auto de **(24) veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés (2023)**, se tuvo a la parte actora **ofreciendo probanzas** de su intención.

Séptimo.- Por auto de **(24) veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés (2023)**, se tuvo a la parte demandada **ofreciendo probanzas** de su intención.

Octavo.- Ninguna de las partes formuló alegatos de su intención; por ello enseguida se ordenó citarlas para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

Considerando.

Primero.- La suscrita Jueza Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer y resolver el presente conflicto, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo.- La vía sumaria civil en la que se tramitó este juicio, es la correcta en términos de lo dispuesto por el artículo 470, fracción VII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Tercero.- La Legitimación con la que comparecieron las partes, deriva del contrato verbal de arrendamiento, que ambas partes sostienen en sus declaraciones por lo que se advierte que cuentan con tal cualidad para acreditar la misma.

Cuarto.- En la especie se trata de un juicio sumario civil sobre acción **consignación de pago**, promovido por ********* en contra de *********.



En donde la actora como objeto principal del juicio pone a disposición de la C. *****, la cantidad de \$9,000.00 (nueve mil pesos 00/100 M.N.) por concepto del pago de las rentas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre del año dos mil veintidós, así como las correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintitrés, y solicita se requiera al arrendador para que reciba las rentas consignadas;

Lo anterior, ya que como fundamento de su pretensión expone, en esencia, que a partir del mes de noviembre del año próximo pasado dos mil veintidós, la señora *****, se ha negado a recibir las rentas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre del año dos mil veintidós, así como las relativas a los meses enero, febrero, marzo y el presente mes de abril del año en curso dos mil veintitrés, no obstante que ha comparecido mes tras mes a su domicilio particular a entregar las rentas respectivas a los meses anteriormente señalados; es por tanto que, promueve el presente juicio de consignación de pago.

Quinto.- Para acreditar su acción, la parte **actora ofreció como de su intención**, el siguiente material probatorio:

1).- Documental consistente en certificado de depósito folio número 630, que ampara la cantidad de \$9,000.00 (nueve mil pesos 00/100 moneda nacional), expedido por el Fondo Auxiliar de Justicia de este Tribunal.

Documental anterior a la cual se les concede pleno **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos 324, 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado

2).- Documental consistente en tres certificados de depósito folio número 330, 331 y 332, que amparan la cantidad de \$1,500.00 (un mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional), cada uno de ellos, expedido por el Fondo Auxiliar de Justicia de este Tribunal.

Documental anterior a la cual se les concede pleno **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos 324, 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.

3).- Presuncional legal y humana consistente en todo lo que le favorezca a los intereses del promovente, probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 325 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

4).- Instrumental de actuaciones, consistente en todo lo que le favorezca a los intereses del promovente, probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

5).- PRUEBA TESTIMONIAL, Obra en autos el desahogo de la prueba Testimonial a cargo de los CC. ******* y *******, cuyo desahogo fue el siguiente:

TESTIGO 1.-

“Secretaria de Acuerdos: Iniciamos con la grabación buenos días, siendo las trece horas del día treinta de octubre de dos mil veintitrés, para el efecto de llevar a cabo la prueba testimonial ordenada por auto de fecha veinticuatro de octubre del presente año, dentro del expediente *** relativo al juicio sumario civil promovido por ***** a través de su autorizado el Licenciado ***** , en contra de ***** , para lo cual nos encontramos reunidos virtualmente la de la voz Licenciada ***** , Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil, del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en esta Ciudad, también se encuentra conectado virtualmente el titular de este juzgado Licenciado ***** , hago constar que se encuentra conectado virtualmente el Licenciado ***** autorizado de la parte demandada en términos del artículo 68 bis del Código de Procedimientos Civiles, con número de cédula profesional ***** quien es de mi personal conocimiento, también conectada virtualmente en la sala de videoconferencias contigua a este juzgado ***** , a quien pido por favor se identifique a través de la pantalla, para lo cual la protesto para que se conduzca con verdad en esta diligencia en la cual va a intervenir, apercibiéndola que en caso de no hacerlo, estaría cometiendo un delito denominado por la ley como falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial ejercicio de sus funciones, para lo cual protesta, mexicana, de veintiocho años de edad, soltera, operadora en una maquiladora, con domicilio en calle ***** número ***** Colonia ***** en esta ciudad. PREGUNTA UNO.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LAS PARTES QUE INTEGRAN EL JUICIO, CONTESTÓ: No, no tengo ninguna relación. PREGUNTA DOS. CON EL DICHO**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

QUE VA A EMITIR CONSIDERA QUE GANE O PIERDA ALGUNA DE LAS PARTES. CONTESTÓ: No la verdad solo lo que la ley indica, con lo anterior concedo el uso de la voz al titular de este juzgado, es cuanto.

Juez: Gracias, buenas tardes tanto al autorizado de la parte actora como a la testigo, procederemos al desahogo de la prueba testimonial programada para esta hora y fecha, con base en el interrogatorio exhibido por la parte oferente de la prueba, el cual ha sido calificado, por ello le pido a la secretaria acuda por el y con base en el desahogar la prueba, así mismo la instruyo para que proceda a protestar a la testigo para que se conduzca con verdad y desahogue la testimonial que nos ocupa.

Secretaria de Acuerdos: Ya la había protestado, pero la vuelvo a protestar, *********, la protesto para que se conduzca con verdad en esta diligencia en la cual va a intervenir, apercibiéndola que en caso de no hacerlo, estaría cometiendo un delito denominado por la ley como falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial ejercicio de sus funciones, para lo cual protesta, señoría doy cuenta también que me comunique al departamento de oficialía de partes adscrito a este cuarto distrito, me comunique con el Licenciado ********* para cuestionarle si existía algún escrito relacionado a esta diligencia por la parte contraria a la parte oferente de la prueba, y me comentó que no existía algún interrogatorio para esta diligencia, ni de repreguntas, con esa precisión continuo con el interrogatorio:

1.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A MI REPRESENTADA. LEGAL CONTESTÓ: Sí.

2.-QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE A MI REPRESENTADO. LEGAL CONTESTÓ: Diecisiete años más o menos.

3.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI ENTRE MI REPRESENTADO ********* Y LA C. *********, EXISTE ALGÚN TIPO DE RELACIÓN. LEGAL CONTESTÓ: Sí.

4.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, EN CASO DE SER AFIRMATIVA SU RESPUESTA A LA PREGUNTA INMEDIATA ANTERIOR DESDE CUANDO EXISTE ESA RELACIÓN DE ARRENDAMIENTO ENTRE LAS PERSONAS SEÑALADAS. LEGAL CONTESTÓ: Yo tengo conocimiento que desde hace diecisiete años.

5.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE ALGUNA MANERA SI MI REPRESENTADO CUMPLE CON SU OBLIGACIÓN DE ARRENDATARIO EN EL PAGO DE LA RENTA. LEGAL CONTESTÓ: Sí.

6.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA LA FORMA EN QUE MI REPRESENTADO CUMPLE CON SU OBLIGACIÓN DEL PAGO DE LA RENTA DE LA CASA QUE ACTUALMENTE OCUPA. LEGAL CONTESTÓ: Ahorita sí existe un pago pero ahorita se está haciendo por medio de un depósito aquí en el juzgado.

7.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA C. ********* SE HA NEGADO A RECIBIR EL PAGO DE LA RENTA QUE OCUPA EL C. *********. LEGAL CONTESTÓ: Sí, por lo mismo se le está depositando.

8.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE ALGUNA MANERA SI MI REPRESENTADO EL C. *********, ADEUDA A LA FECHA ALGÚN PAGO DE LA RENTA DE LA CASA QUE OCUPA ACTUALMENTE. LEGAL CONTESTÓ: No, no existe ningún adeudo.

Juez: Haciendo uso de las facultades que tengo para interrogar a quienes acuden a rendir testimonio le pregunto a la testigo lo siguiente: Ha manifestado que la parte demandada, se ha negado a recibir la renta, como sabe usted eso.

*******: Por que yo convivo diario con las personas, tanto con ***** y pues obviamente tengo razón de que no se ha prestado a recibir el dinero y por lo mismo se lo estaban depositando.**

Juez: Como es que tiene esa razón, cuando manifiesta dice que usted sabe por que tiene razón, quien le dio esa razón.

*******: Por que convivo con el diario.**

Juez: Vaya usted ha presenciado que no ha querido recibir la renta.

*******: Sí.**

Juez: Nos puede indicar algunos lugares y fechas en las cuales ha presenciado eso.

*******: Este lo que pasa es que la señora vive cercas de la casa rentada entonces se le iba a tratar de entregar la renta y no lo quería recibir, más o menos yo creo que fue en este mismo año como a principios de año que el empezó a negarse a recibirlos entonces le empezó a depositar por medio del juzgado.**

Juez: Entonces usted acompañaba a los arrendatarios a dejar la renta a la arrendadora y usted presenciaba que la arrendadora se negaba a recibirla.

*******: Sí.**

Juez: Gracias, instruyó a la secretaria para que proceda a formular la pregunta de ley y en su caso continuamos con el otro testigo.

9.-QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Por lo mismo que les decía que convivo con ellos pues todos los días y que por lo mismo anteriormente se le había ido a visitar para entregarle la renta y no lo quería recibir.

Licenciado ***: Deseo formularle algunas preguntas a la testigo.**

Juez: No es permisible formular diversas preguntas a las contenidas en el pliego inicial, precisamente por eso se pide a las partes que exhiban un pliego para que la contra parte tenga conocimiento de las preguntas que se van a formular y en su caso formulen repreguntas o preguntas de idoneidad, las preguntas directas que se formulan son las contenidas en el pliego, si se pueden formular diversas preguntas pero por la contra parte o incluso las derivadas de las respuestas dadas, esto es por la contra parte a la parte oferente de la prueba se le pide que las preguntas vengan en el pliego que fue exhibido.

Secretaria de Acuerdos: Señoría ha concluido el interrogatorio para el primer testigo.

TESTIGO 2.

Secretaria de Acuerdos: Buenas tardes, su nombre por favor *** a quien pido por favor se identifique a través de la pantalla, para lo cual la protesto para que se conduzca con verdad en esta diligencia en la cual va a intervenir, apercibiéndola que en caso de no hacerlo, estaría cometiendo un delito denominado falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial ejercicio de sus funciones, para lo cual protesta, mexicana, de cincuenta y siete años de edad, unión libre, con domicilio en ***** número ***** de esta Ciudad ***** , dedicada a las labores del hogar.**
PREGUNTA UNO.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LAS PARTES QUE INTEGRAN EL JUICIO, CONTESTÓ: Con *** ***** , soy su pareja.**
PREGUNTA DOS. CON EL DICHO QUE VA A EMITIR CONSIDERA QUE GANE O PIERDA ALGUNA DE LAS



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

PARTES. CONTESTÓ: No. con lo anterior concedo el uso de la voz al titular de este juzgado, es cuanto.

Secretaria de Acuerdos:

1.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A MI REPRESENTADA. LEGAL CONTESTÓ: Sí, si lo conozco.

2.-QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUANDO CONOCE A MI REPRESENTADO. LEGAL CONTESTÓ: Diecisiete años.

3.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI ENTRE MI REPRESENTADO *** Y LA C.***** , EXISTE ALGÚN TIPO DE RELACIÓN. LEGAL CONTESTÓ:** Arrendamiento.

4.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA, EN CASO DE SER AFIRMATIVA SU RESPUESTA A LA PREGUNTA INMEDIATA ANTERIOR DESDE CUANDO EXISTE ESA RELACIÓN DE ARRENDAMIENTO ENTRE LAS PERSONAS SEÑALADAS. LEGAL CONTESTÓ: Hace diecisiete años.

5.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE ALGUNA MANERA SI MI REPRESENTADO CUMPLE CON SU OBLIGACIÓN DE ARRENDATARIO EN EL PAGO DE LA RENTA. LEGAL CONTESTÓ: Sí.

6.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA LA FORMA EN QUE MI REPRESENTADO CUMPLE CON SU OBLIGACIÓN DEL PAGO DE LA RENTA DE LA CASA QUE ACTUALMENTE OCUPA. LEGAL CONTESTÓ: Sí.

7.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI LA C.*** SE HA NEGADO A RECIBIR EL PAGO DE LA RENTA QUE OCUPA EL C.***** . LEGAL CONTESTÓ:** Sí.

8.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA DE ALGUNA MANERA SI MI REPRESENTADO EL C.*** , ADEUDA A LA FECHA ALGÚN PAGO DE LA RENTA DE LA CASA QUE OCUPA ACTUALMENTE. LEGAL CONTESTÓ:** No, no debe.

Juez: Ha usted comentado que se ha negado a recibir el dinero de la renta a la parte arrendadora es decir la demandada la dueña del inmueble, por que le consta a usted eso.

*******:** Me consta por que cuando va uno y le toca la puerta no sale y le lleva uno la renta y no la quiere recibir.

Juez: Perfecto, instruyó a la secretaria de acuerdos para que proceda a formular la pregunta de ley.

9.-QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Por que mi hija y yo estábamos llevando la renta y nos recibía la renta pero no nos daba recibo y optamos por depositarle, por que cuando fue mi esposo y le toco la puerta no le quiso recibir la renta y optamos por depositarle por que no nos da recibos.

Secretaria de Acuerdos: Señoría es el total de las preguntas y el último testigo, siendo las trece horas treinta y cuatro minutos del día de la fecha, se cierra y se autoriza la presente diligencia se cierra la grabación de audio y video levantándose posteriormente el acta correspondiente..."

Probanza a la cuales se le concede **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas; siendo sus declaraciones claras, precisas, sin dudas ni reticencias, conviniendo en lo esencial del acto que refieren, advirtiéndose además de la razón de su dicho que han presenciado o visto los hechos sobre los que declaran; no

advirtiéndose que hubieren sido obligados por fuerza o miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno.

Por su parte, la demandada *****, ofertó como pruebas de su intención, las siguientes:

1.-Documental privada consistente en diecisiete facturas fiscales, cada una por la cantidad de \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional), emitidas por *****.

Documental anterior a la cual se les concede pleno **valor probatorio** de conformidad con lo que establecen los artículos 324, 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado

2.-Presuncional legal y humana, consistente en todo lo que le favorezca a los intereses del promovente, probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 325 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

3.-Instrumental de actuaciones, consistente en todo lo que le favorezca a los intereses del promovente, probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

4.-PRUEBA TESTIMONIAL, Obra en autos el desahogo de la prueba Testimonial a cargo de los CC. *****Y *****, cuyo desahogo fue el siguiente:

“H. Matamoros, Tamaulipas; seis de noviembre de dos mil veintitrés.

Vistas las constancias que integran el presente expediente *****, relativo al juicio sumario civil, promovido por ***** en contra de *****, en especial la diligencia de la prueba testimonial el día tres de noviembre de dos mil veintitrés, de la cual se desprende que no se concluyo de transcribir la diligencia en cita; en vista de lo anterior, a fin de darle publicidad a ello y para que las partes se impongan de la misma, es por lo cual se ordena que la diligencia en cuestión sea transcrita en su totalidad, tal como ha quedado asentada en la video grabación que obra en el expediente electrónico, la que deberá dejarse en una sola acta correspondiente, que a continuación se transcribe:



Secretaria de Acuerdos: Iniciamos con la grabación, buenos días, siendo las doce horas del día tres de noviembre de dos mil veintitrés, para el efecto de llevar a cabo la prueba testimonial ordenada por auto de fecha veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés, dentro del expediente ***** relativo al juicio sumario civil, promovido por ***** en contra de ***** , nos encontramos presentes y reunidos virtualmente quienes posteriormente mencionaré la de la voz Licenciada ***** , Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil, del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en esta Ciudad, también se encuentra conectado virtualmente el titular de este juzgado Licenciado ***** , hago constar que se encuentra conectado en la sala de videoconferencias contigua a este juzgado ***** , a quien pido por favor se identifique a través de la pantalla, para lo cual lo protesto para que se conduzca con verdad en esta diligencia en la cual va a intervenir, apercibiéndola que en caso de no hacerlo, estaría cometiendo un delito denominado falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial ejercicio de sus funciones, para lo cual protesta, mexicana, de treinta y un años de edad, soltera, con domicilio en calle ***** , esquina con ***** , número ***** , ***** , de esta ciudad, diseñadora gráfica.

PREGUNTA UNO.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES. CONTESTO: Con ***** . **PREGUNTA DOS. DE EL DICHO QUE USTED VA A EMITIR EN ESTA DILIGENCIA, CONSIDERA QUE GANE O PIERDA ***** O ***** . CONTESTÓ:** Yo pienso que ***** va a ganar, con lo anterior concedo el uso de la voz al titular de este juzgado, es cuanto.

Juez: Gracias licenciada y buenos días a la testigo, vamos a proceder al desahogo de la prueba testimonial, con base en el interrogatorio exhibido por la parte oferente el cual ha sido calificado, para ello le pido a la secretaria acuda por el toda vez que han sido calificadas ya.

Secretaria de Acuerdos:

- 1.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A SU PRESENTANTE. LEGAL CONTESTÓ: Sí.
- 2.-SI HA CONTESTADO AFIRMATIVAMENTE LA PREGUNTA ANTERIOR EL TESTIGO, QUE DIGA SI SABE O LE CONSTA DE ALGUNA MANERA, COMO SE LLAMA SU PRESENTANTE. LEGAL CONTESTÓ: *****.
- 3.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUE RELACIÓN TIENE LA C. ***** CON EL C. ***** . LEGAL CONTESTÓ: Ella le renta al señor *****.
- 4.-SI HA CONTESTADO AFIRMATIVAMENTE LA PREGUNTA ANTERIOR EL TESTIGO, CUAL ES EL DOMICILIO QUE RENTA EL ***** A LA C. ***** . LEGAL CONTESTÓ: En la calle ***** , *****.
- 5.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA DE ALGUNA MANERA, CUAL ES EL PRECIO POR EL CUAL RENTA ACTUALMENTE LA C. ***** AL C. ***** . LEGAL CONTESTÓ: Dos mil quinientos pesos.
- 6.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA DE ALGUNA MANERA POR CUANTO SE LE RENTABA EN FEBRERO DEL AÑO PASADO AL C. ***** ***** MORTETA. LEGAL CONTESTÓ: Mil quinientos pesos.
- 7.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE CUANDO SE LE COMUNICO AL C. ***** DEL CAMBIO DE PRECIO DE LA RENTA. LEGAL CONTESTÓ: El veinte de enero del dos mil veintidós.
- 8.-SI HA CONTESTADO AFIRMATIVAMENTE AL PREGUNTA ANTERIOR EL TESTIGO, DONDE FUE QUE SE LE COMUNICO AL C. ***** , DEL CAMBIO DE PRECIO DE LA RENTA. LEGAL CONTESTÓ: En su domicilio se le comunico al señor.

9.-SI HA CONTESTADO AFIRMATIVAMENTE LA PREGUNTA ANTERIOR EL TESTIGO, QUE DIGA QUIEN SE ENCONTRABA PRESENTE AL MOMENTO QUE SE LE COMUNICO AL C. ***** , DEL CAMBIO DE PRECIO DE LA RENTA. LEGAL CONTESTÓ: Estaba presente mi señora madre, ***** y mi hermano ***** y yo *****

10.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O DE ALGUNA MANERA LE CONSTA CUAL SERÍA EL NUEVO MONTO DE LA RENTA QUE PAGARÍA EL C. ***** . LEGAL CONTESTÓ: Dos mil quinientos.

Secretaria de Acuerdos: Señoría cedo el uso de la voz.

Juez: Gracias licenciada, con apoyo a lo previsto por el artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles que faculta a los jueces a formular preguntas, únicamente formulare una pregunta a la testigo que sería la siguiente:

COMO ES QUE A USTED LE CONSTA EL LUGAR Y EL MONTO POR EL CUAL INCREMENTABA LA RENTA, COMO ES QUE A USTED LE CONSTA QUE SE LE COMUNICÓ AL SEÑOR ***** EL INCREMENTO Y EN QUE LUGAR SUCEDIÓ ESTO. CONTESTÓ: Sí, yo estoy consciente de cuanto se le iba a aumentar al señor por que yo estuve presente cuando se le notificó al igual que mi hermano, aparte pues fue y se le dijo a su domicilio de que iba haber un incremento en la renta, para que a partir de marzo ya pudiera el señor pagar el precio, ya estuviera notificado.

11.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Sí, me consta por que yo estuve presente al momento de que se le notificó al señor ***** , se le avisó el veinte de enero de dos mil veintidós, para que a partir de marzo ya pudiera pagar la cantidad acordada de dos mil quinientos pesos.

Secretaria de Acuerdos: Señoría ha concluido el interrogatorio para el primer testigo, doy el uso de la voz.

Juez: Gracias, le agradezco al testigo que haya venido a declarar, instruyo a la Secretaria continúe con el próximo.

Secretaria de Acuerdos: Buenas tardes, su nombre por favor ***** , a quien pido por favor se identifique a través de la pantalla, para lo cual la protesto para que se conduzca con verdad en esta diligencia en la cual va a intervenir, apercibiéndolo que en caso de no hacerlo, estaría cometiendo un delito denominado falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial ejercicio de sus funciones, para lo cual protesta, mexicano, de cuarenta y un años de edad, casado, con domicilio en calle ***** , número ***** , Colonia ***** , de esta ciudad, gerente de mercadotecnia de una cadena farmacéutica. PREGUNTA UNO.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES. CONTESTÓ: Con ***** . PREGUNTA DOS. DE EL DICHO QUE USTED VA A EMITIR EN ESTA DILIGENCIA, CONSIDERA QUE GANE O PIERDA ***** Ó ***** . CONTESTÓ: Que gane el que determine la ley.

TESTIGO 2.-

Secretaria de Acuerdos:

1.-QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE A SU PRESENTANTE. LEGAL CONTESTÓ: Sí la conozco.

2.-SI HA CONTESTADO AFIRMATIVAMENTE LA PREGUNTA ANTERIOR EL TESTIGO, QUE DIGA SI SABE O LE CONSTA DE ALGUNA MANERA, COMO SE LLAMA SU PRESENTANTE. LEGAL CONTESTÓ:***** .

3.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE QUE RELACIÓN TIENE LA C.***** CON EL C. ***** . LEGAL CONTESTÓ: Es rentera e inquilino.

4.-SI HA CONTESTADO AFIRMATIVAMENTE LA PREGUNTA ANTERIOR EL TESTIGO, CUAL ES EL DOMICILIO QUE RENTA EL ***** A LA C. ***** . LEGAL CONTESTÓ:



Calle ***** , ***** entre ***** y ***** , ***** , de esta ciudad.

5.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA DE ALGUNA MANERA, CUAL ES EL PRECIO POR EL CUAL RENTA ACTUALMENTE LA C. ***** AL C. ***** . LEGAL CONTESTÓ: Actualmente dos mil quinientos pesos.

6.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA DE ALGUNA MANERA POR CUANTO SE LE RENTABA EN FEBRERO DEL AÑO PASADO AL C. ***** ***** MORTETA. LEGAL CONTESTÓ: La renta era de mil quinientos pesos.

7.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE CUANDO SE LE COMUNICO AL C. ***** DEL CAMBIO DE PRECIO DE LA RENTA. LEGAL CONTESTÓ: Se le comunicó el veinte de enero de dos mil veintidós.

8.-SI HA CONTESTADO AFIRMATIVAMENTE AL PREGUNTA ANTERIOR EL TESTIGO, DONDE FUE QUE SE LE COMUNICO AL C. ***** , DEL CAMBIO DE PRECIO DE LA RENTA. LEGAL CONTESTÓ: En el domicilio que está rentando actualmente.

9.-SI HA CONTESTADO AFIRMATIVAMENTE LA PREGUNTA ANTERIOR EL TESTIGO, QUE DIGA QUIEN SE ENCONTRABA PRESENTE AL MOMENTO QUE SE LE COMUNICO AL C. ***** , DEL CAMBIO DE PRECIO DE LA RENTA. LEGAL CONTESTÓ: Estaba presente mi hermana y mi mamá.

10.-QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O DE ALGUNA MANERA LE CONSTA CUAL SERÍA EL NUEVO MONTO DE LA RENTA QUE PAGARÍA EL C. ***** . LEGAL CONTESTÓ: Sí, son dos mil quinientos pesos.

Secretaria de Acuerdos: Señoría cedo el uso de la voz.

Juez: Gracias licenciada, con apoyo a lo previsto por el artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles que faculta a los jueces a formular preguntas, únicamente formulare una pregunta a la testigo que sería la siguiente:

COMO ES QUE A USTED LE CONSTA EL LUGAR Y EL MONTO POR EL CUAL INCREMENTABA LA RENTA, COMO ES QUE A USTED LE CONSTA QUE SE LE COMUNICÓ AL SEÑOR ***** EL INCREMENTO Y EN QUE LUGAR SUCEDIÓ ESTO. CONTESTÓ: Lo sé por que acompañe a mi mamá a notificarle al señor ***** y fue en el domicilio que está rentando actualmente.

11.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Me consta por que el señor ***** en ocasiones llegaba a pagar la renta a mi mamá cuando yo estaba en su domicilio, además de que al ser un terreno cerca de nuestro domicilio también he acompañado a mi mamá para hacer ese proceso.

Secretaria de Acuerdos: Siendo las doce horas con veintitrés minutos del día de la fecha, se cierra y se autoriza la presente diligencia se cierra la grabación de audio y video levantándose posteriormente el acta correspondiente...”

Probanza a la cuales se le concede **valor probatorio** en términos de lo dispuesto por el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas; siendo sus declaraciones claras, precisas, sin dudas ni reticencias, conviniendo en lo esencial del acto que refieren, advirtiéndose además de la razón de su dicho que han presenciado o visto los hechos sobre los que declaran; no advirtiéndose que hubieren sido obligados por fuerza o miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno.

SEXTO.- Ahora bien, a fin de entrar al estudio del presente juicio tenemos que la promovente, ejercitó en la Vía Sumaria Civil la **ACCIÓN DE CONSIGNACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, bajo el argumento de que en el mes de marzo de dos mil quince, celebró contrato verbal de arrendamiento con***** , únicamente una fracción de terreno, el cual se compone de 6.00 metros de frente a la ***** con 11.00 metros con una parte del lote*****; al principio del contrato se convino que el pago mensual sería de \$1,000.00 (un mil pesos 0/100 M.N.), desde esa fecha se entregaron en forma personal al arrendador sin ningún problema y a partir del año dos mil diecisiete se incremento la renta a la cantidad de \$1,500.00 (un mil quinientos pesos 00/100 M.N.), pagando en forma personal;

A partir del mes de noviembre del año dos mil veintidós, la señora***** , se ha negado a recibir las rentas correspondientes a los meses de noviembre, diciembre del año dos mil veintidós y enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintitrés, no obstante que he comparecido mes tras mes a su domicilio particular a entregar las rentas respectivas; y a fin de ni incumplir con las rentas comparezco a poner a disposición de la C.***** , la cantidad de \$9,000.00 (nueve mil pesos 00/100 M.N.), por concepto del pago de las rentas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de dos mil veintidós, enero, febrero marzo y abril de dos mil veintitrés.

Por su parte la demandada***** , al momento de contestar la demanda instaurada en su contra argumenta que desde marzo de dos mil veintidós, el señor ***** , no ha cubierto las mensualidades vencidas; en el mes de enero de dos mil veintidós, se le comunicó que a partir de marzo del mismo año, la renta se incrementó a \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.), por lo cual se presentó el quince de marzo del mismo año, en el domicilio subarrendado a cobrar la renta, por lo que ***** se negó a cubrir el pago ya que no estaba de acuerdo con la cantidad y solo cubriría la cantidad de \$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.), le hice saber que no estaba de acuerdo y que de no cubrir la cantidad daba por terminado subarrendamiento y se le informó que cuenta con tres



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

meses para desocupar el inmueble; manifestando bajo protesta de decir verdad que desde marzo del dos mil veintidós, ********* no ha cubierto diecisiete mensualidades vencidas que asciende a la cantidad de \$42,500.00 (cuarenta y dos mil pesos 00/100 M.N.).

SÉPTIMO.- Una vez fincada la litis del presente juicio es de observarse que resultan aplicables al caso los artículos 3°, 1255, 1256, 1257, 1259, 1260, 1294, 1295, 1712, 1715, 1737 fracción I y 1805 fracción I, del Código Civil vigente que literalmente establecen:

ARTÍCULO 1255.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones.

ARTÍCULO 1256.- Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

ARTÍCULO 1257.- Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

ARTÍCULO 1259.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

ARTÍCULO 1260.- La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

ARTÍCULO 1294.- Son objeto de los contratos:

I.- El bien que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

ARTÍCULO 1295.- El bien objeto del contrato debe: Existir en la naturaleza; ser determinado o determinable en cuanto a su especie; y estar en el comercio.

ARTÍCULO 1712.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de un bien, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

ARTÍCULO 1715.- El arrendamiento puede celebrarse por el tiempo que convengan los contratantes; pero no puede exceder de quince años para las fincas destinadas a habitación, de veinticinco para las fincas destinadas al comercio y de cuarenta para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.

ARTÍCULO 1737.- El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

ARTÍCULO 1805.- 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;

Por su parte el artículo artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, lo siguiente:

ARTÍCULO 273.- “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, al efecto, conforme a las disposiciones legales transcritas, y en análisis del presente juicio **por lo que hace al primer elemento de la acción**, respecto de la existencia del contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre *********, como arrendador, y *********, como arrendataria, sobre dicho elemento tenemos que del escrito de contestación de demanda de la parte reo, asentó que:

“Que es cierto que en el mes de marzo del años dos mil quince, celebró con contrato verbal de arrendamiento con el actor *******, del que se desprende que se tiene por acreditado que ambas partes celebraron un contrato de arrendamiento en forma verbal en marzo de dos mil quince, respecto de una fracción de terreno que se compone de 6.00 metros de frente a la ********* con 11.00 con una parte del lote *********”.**

Por ello, no pasa desapercibido para quien esto resuelve, que *********, al momento de dar contestación a la demanda, acepto los hechos contenidos en la demanda origen del presente juicio, puesto que refiere ser cierto que ambas partes celebraron un contrato de arrendamiento en forma verbal respecto del bien inmueble descrito.

Declaración que así obtenidas y al no encontrarse contradichas por ningún elemento probatorio, resulta evidente su eficacia demostrativa en términos de los artículos 306 y 394 del Código



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Procesal Civil vigente en el Estado, resultando aplicable a lo anterior lo siguiente:

“Octava Época. Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo: IX-Enero. Tesis: I.4o.C. J/48. Página: 100. CONFESIÓN FICTA. VALOR PROBATORIO DE LA. Tanto cuando imperaba un sistema mixto para valoración de las pruebas en los procesos civiles en el Distrito Federal, como especialmente en la actualidad, que la legislación procesal está orientada definitivamente hacia el sistema que confiere libertad al juzgador, con única la limitación de que se apegue a las reglas de la lógica y la experiencia, la confesión ficta resultante de que la parte no haya comparecido a absolver posiciones, no necesariamente tiene valor probatorio pleno, sino que en su apreciación debe tenerse en principio únicamente como un fuerte indicio, que si no está contradicho con otros elementos que obren en autos, puede llegar a formar plena convicción en el ánimo del juzgador, pero que si se encuentra en oposición al resultado de otros medios de prueba o circunstancias en general que emanen de las actuaciones, sólo tendrá cabal eficacia demostrativa, adminiculada con otros medios, elementos o circunstancias procesales coincidentes, que al ser examinados a la luz de los principios de la lógica, del sentido común y de la sana crítica, produzcan mayor fuerza de convicción de los elementos que discrepan del resultado de la aludida confesión ficta. CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

De igual forma sirve de apoyo los siguientes criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

“ARRENDAMIENTO. CONFESIÓN FICTA, SU VALOR PROBATORIO.

En los juicios de arrendamiento la confesión ficta tiene valor probatorio pleno por sí sola, y solamente perderá esa eficacia si obra en autos una prueba directa que destruya la presunción de certeza que le otorga la ley.”

(Tesis: Semanario Judicial de la Federación Octava Época 216848 4 de 16 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XI, Marzo de 1993 Pag. 217 Tesis Aislada(Civil))

“CONFESIÓN FICTA. CUANDO NO ESTÁ CONTRADICHA CON ALGÚN ELEMENTO PROBATORIO, LA PRESUNCIÓN LEGAL QUE GENERA ES SUFICIENTE PARA JUSTIFICAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

En virtud de que en el artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente hasta el 31 de diciembre de 2004, el legislador local expresamente otorgó a la confesional ficta el valor de una presunción legal, se concluye que este medio de convicción, cuando no es controvertido con prueba diversa, es suficiente por sí mismo para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, pues por los alcances probatorios que se le han conferido no requiere ser adminiculada con alguna otra probanza para obtener la certeza demostrativa otorgada.” (Tesis: VI.2o.C.497 C

En cuanto al segundo elemento de la acción, consistente en el incumplimiento al contrato por parte del arrendador ante la negativa de recibir las rentas, es de precisarse que el ahora actor pretende consignar las rentas de los meses de noviembre, diciembre de dos mil veintidós; enero, febrero, marzo y abril de dos mil veintitrés;

Expidiéndose los Certificado de Depósito con Folio Número 630, bajo el argumento que la renta en forma mensual lo es de **\$1,500.00 (Mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**; certificado número **321**, por la cantidad de **\$9,000.00 (nueve mil pesos 00/100 M.N.)**; certificado número **330**, por la cantidad de **\$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, de fecha cuatro de septiembre de dos mil veintitrés, por concepto de pago de mayo de 2023; certificado número **331**, por la cantidad de **\$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, de fecha cuatro de septiembre de dos mil veintitrés, por concepto de pago de junio de 2023; certificado número **332**, por la cantidad de **\$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, de fecha cuatro de septiembre de dos mil veintitrés, por concepto de pago de julio de 2023; certificado número **343**, por la cantidad de **\$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, de fecha siete de febrero de dos mil veinticuatro, por concepto de pago de agosto de 2023; certificado número **344**, por la cantidad de **\$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, de fecha siete de febrero de dos mil veinticuatro, por concepto de pago de septiembre de 2023; certificado número **345**, por la cantidad de **\$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, de fecha siete de febrero de dos mil veinticuatro, por concepto de pago de octubre de 2023; certificado número **346**, por la cantidad de **\$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, de fecha siete de febrero de dos mil veinticuatro, por concepto de pago de noviembre de 2023; certificado número **351**, por la cantidad de **\$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, de fecha diecisiete de abril de dos mil veinticuatro, por concepto de pago de diciembre de 2023; certificado número **352**, por la cantidad de **\$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, de fecha



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

diecisiete de abril de dos mil veinticuatro, por concepto de pago de enero de 2024.

Sin embargo, al hacer un análisis de las probanzas aportadas a fin de determinar el monto económico pactado por concepto de rentas tenemos que éste ofreció la prueba **Testimonial** a cargo de los testigos *****Y ***** , testigos que al declarar se desprende que les constan los hechos del presente juicio; en relación a que ***** ***** ***** tiene una relación de arrendamiento con ***** y que se ha negado ha recibir el pago de la renta y que por tal motivo comenzó a depositar por medio del juzgado.

Siendo dicha testimonial de la cual resulta insuficiente para acreditar el monto económico de lo pactado por concepto de renta mensual, ya que ambos de los testigos no resultan precisos en tal aspecto.

Cabe precisar que contrariamente a lo manifestado por el ahora actor la parte demandada ***** , alega al momento de contestar la demanda instaurada en su contra que **desde marzo de dos mil veintidós,** el demandado no ha cubierto las mensualidades vencidas;

Precisando que en el mes de enero del mismo año en mención, se le comunicó que a partir de marzo del mismo año, la renta se incrementaría a **\$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, siendo el C. ***** , quien se negó a cubrir el pago ya que no estaba de acuerdo con la cantidad y le manifestó que solo cubriría la cantidad de **\$1,500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, y que por tal motivo el C. ***** adeuda diecisiete mensualidades vencidas que ascienden a la cantidad de **\$42,500.00 (cuarenta y dos mil pesos 00/100 M.N.)**.

Por su parte, la ahora demandada a fin de justificar su dicho ofreció la prueba **testimonial** a cargo de *****y ***** , testigos que al emitir su declaración son claros y precisos en manifestar que la demandada ***** , le renta al señor ***** el inmueble

ubicado en***** Número 1609 de esta Ciudad, y que el precio por el cual renta actualmente el inmueble es de \$2,500.00 M.N (dos mil quinientos pesos 00/100 M.N); y que en febrero del año dos mil veintidós, se le rentaba por la cantidad de \$1,500.00 M.N (mil quinientos pesos 00/100 Moneda Nacional), sin embargo fue notificado del incremento en enero de dos mil veintidós en su domicilio, estando ambos testigos presentes.

Por lo cual dichos testigos generan la convicción ante este juzgado ya que fueron claros y coincidentes en la pregunta número 7, dejando precisado que **veinte de enero de dos mil veintidós** se le comunico a ***** del cambio de precio de la renta, estando estos presentes y que a partir de esa fecha lo es por la cantidad de \$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.).

Ante tal circunstancia, se observa que las las cantidades depositadas no resultan coincidentes con el incremento del precio de la renta, que lo es la cantidad de **\$2,500.00 (dos mil quinientos pesos 00/100 M.N.), y por ende son insuficientes.**

En tal aspecto la consignación es una forma de cumplir con una obligación (o extinguirla) y se puede dar, principalmente, cuando el acreedor se rehúsa a recibir el pago o cuando el deudor duda de los derechos de cobro del acreedor, sin embargo para tener por liberado al arrendatario de la obligación de pago resulta como requisito indispensable que la cantidad consignada ante el Tribunal sea la establecida por tal concepto ya que de lo contrario no se puede tener por consignadas cantidades inferiores.

Por ello, ante tales consideraciones y al no acreditar los elementos constitutivos de su acción se decreta Se declara que **NO HA PROCEDIDO JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CONSIGNACIÓN DE RENTAS**, promovido por ***** , en contra de ***** , en virtud de que la parte actora no acreditó todos los elementos constitutivos de su acción por ende resulta innecesario entrar al estudio de las excepciones y defensas opuestas por el demandado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Una vez que causa ejecutoria la presente sentencia, se ordena la devolución de los certificados de depósito consignados ante éste juzgado con Folio Número **630, 321, 330, 331, 332, 343, 344, 345, 346, 351 y 352** todos Expedidos por el Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia.

Por otra parte y toda vez que ninguna de las partes actuó con temeridad o mala fe, máxime que el demandado no compareció a juicio, no se hace condena al pago de las costas procesales a ninguna de las partes, debiendo cada una soportar las que hubiese erogado, lo anterior a lo dispuesto por el artículo 131, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:

Resuelve.

Primero.- Se declara que **NO HA PROCEDIDO JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CONSIGNACIÓN DE RENTAS**, promovido por *********, en contra de *********, en virtud de que la parte actora no acreditó todos los elementos constitutivos de su acción por ende resulta innecesario entrar al estudio de las excepciones y defensas opuestas por el demandado, lo anterior conforme a los razonamientos antes expuestos en el considerando tercero de esta resolución.

Segundo:- Una vez que causa ejecutoria la presente sentencia, se ordena la devolución de los certificados de depósito consignados ante éste juzgado con Folio Número **630, 321, 330, 331, 332, 343, 344, 345, 346, 351 y 352** todos Expedidos por el Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia,+.

Tercero.- Por otra parte y toda vez que ninguna de las partes actuó con temeridad o mala fe, máxime que los demandados no comparecieron a juicio, no se hace condena al pago de las costas procesales a ninguna de las partes, debiendo cada una soportar las

que hubiese erogado, lo anterior a lo dispuesto por el artículo 131, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles.

Se hace saber a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió y firma la licenciada *****, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa asistido de la licenciada *****, Secretaria de Acuerdos que da fe.

Enseguida se publicó en lista del día en el expediente *****. Conste.

L'PZPC/L'CPEJ/l'sjcr.-

*El Licenciado(a) *****, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MIÉRCOLES, 29 DE MAYO DE 2024) 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 XXIV; 90, 91 fracción III; 97, 98, 100, 103, 108 Y 109 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 Sesión de Instalación del nuevo Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de abril de 2026.