







GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

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

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

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

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

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

Por otra parte el artículo 273 de la misma codificación establece: *“Que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos”*. El actor precisó en su ocurso de demanda los siguientes:-----

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

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

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

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



\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

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

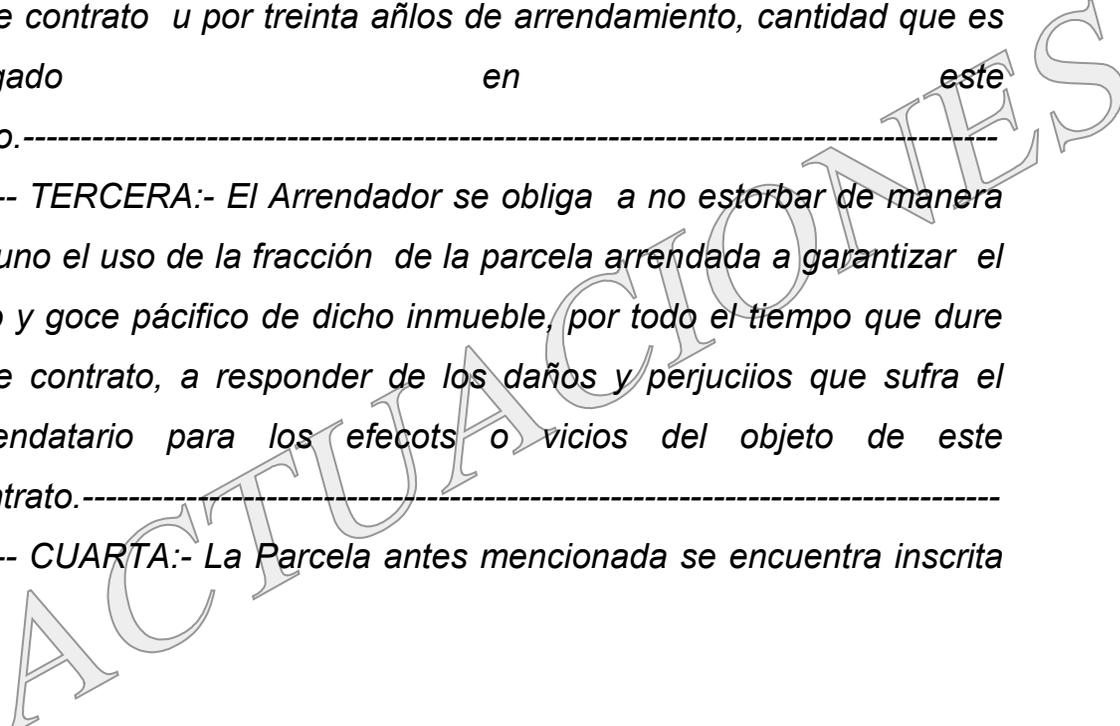
-----C L A U S U L A S-----

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

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

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

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





GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

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

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

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

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

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

--"----- En la Ciudad de San Fernando, Tamaulipas, de los Estados Unidos Mexicanos, siendo las

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con ejercicio en el Décimo Primer Distrito Judicial en el Estado,









GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

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

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

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

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

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

**RESUELVE:**

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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

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

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

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

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

LIC. RAFAEL PEREZ AVALOS.  
JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA MIXTO  
XI DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO.

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

En su fecha se publicó en lista.- CONSTE.

L'RPA/L'VGR/MLAD

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

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

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