



SENTENCIA NÚMERO: 32.

- - - En Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **SEIS DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRÉS**-----

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva, los autos del expediente número **00076/2022**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y PAGO DE LAS RENTAS VENCIDAS**, promovido por el Ciudadano *********, en contra de la persona moral denominada *********, lo promovido por las partes, lo actuado por éste Juzgado y cuanto de autos consta, convino y debió verse; y,----- **R E S U L T A N D**

O:----- ÚNICO.- Por escrito recibido en fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, compareció ante este Juzgado, el ciudadano *********, promoviendo **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y PAGO DE LAS RENTAS VENCIDAS**, en contra de la persona moral denominada *********, fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al caso, exhibiendo los documentos en que funda su acción, precisando como pretensiones las siguientes: *“a) El cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora *********, y la empresa denominada *********, sobre la ocupación de una superficie de *********, según se desprende del propio contrato de arrendamiento de origen. b) La desocupación y entrega del inmueble descrito en la prestación descrito con antelación, a razón de que al día de hoy, la empresa denominada *********, ha sido omisa con la entrega formal del citado inmueble, materia del presente juicio. c) La liquidación del adeudo por concepto de renta que desde el pasado mes de mayo del año 2019 al mes de febrero del año en curso 2022, y/o a la fecha de la presente por concepto de renta, que dejó de pagar la empresa denominada *********, por la cantidad de \$333,774.73 (trescientos treinta y tres mil setecientos setenta y cuatro pesos*

73/100 Moneda Nacional), por concepto de rentas mensuales vencidas, mas los meses que se sigan venciendo. d) El pago de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de sus obligaciones como arrendatario toda vez que no estipulo en el contrato de arrendamiento de origen, ninguna pena para los casos de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de manera conveniente. Lo reclamado tiene su fundamento en el Código Civil de Tamaulipas en su artículo 1313. e) El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de los honorarios de representación jurídica del presente juicio.”.- Por auto de fecha veintiuno de abril de dos mil veintidós, se tuvo por radicado el presente juicio, ordenándose emplazar a la parte demandada, por medio de exhorto el cual fue dirigido al C. Juez con Jurisdicción y Competencia en Cuajimalpa de Morelos, ciudad de México, emplazamiento practicado a la persona moral denominada *****, en fecha trece de octubre de dos mil veintidós, por el Secretario Actuario Adscrito al Juzgado Décimo Segundo de lo Civil de la Ciudad de México, y el cual obra agregado a foja 163 del presente procedimiento; Por diverso auto de fecha quince de Noviembre de dos mil veintidós, se tuvo al Licenciado ***** en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la persona moral denominada *****, contestando la demanda instaurada en su contra, invocando para ello las argumentaciones lógico-jurídicas que estimo congruentes esgrimir en su ocurso de mérito, y oponiendo como excepciones las que menciona en el escrito de cuenta, mandándose dar vista a la contraria por el término de tres días para que manifestara lo que a su derecho conviniera, lo cual hizo mediante diverso auto de fecha veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, en la forma y términos referidos para el caso; Mediante auto de fecha cinco de diciembre de dos mil veintidós, se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días dividido en dos períodos de diez días cada uno, el primero



para ofrecer las pruebas y el segundo para desahogar las que se tuvieren por ofrecidas. Por todo lo anterior, en fecha veinte de febrero de dos mil veintitrés, habiendo concluido el término probatorio y el de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia, la que es el caso de pronunciar al tenor del siguiente:

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

- - - **PRIMERO:**- Que al no verse afectada la competencia del suscrito juez en el presente negocio, procede dictar resolución en el mismo de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 172, 173, 184, 185, 195 fracción IV, 470 fracción I, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado. Por lo anterior es procedente entrar al fondo del presente negocio siguiendo el principio general de derecho que establece que el que afirma debe probar los hechos alegados, lo anterior también de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles antes citado.-----

- - - **SEGUNDO:**- La parte actora, sustenta su acción refiriendo los siguientes **HECHOS:** *“I.- El presente caso su Señoría, que en fecha (01) uno de agosto del año (1993) mil novecientos noventa y tres, los C.C. *****, celebraron un contrato de arrendamiento con la persona moral ***** quien estaba representada por los CC. ***** . Dicho contrato de arrendamiento tenía una vigencia inicial de (10) diez años, sin embargo, su duración se prolongó de facto hasta el día (09) nueve de mayo del año (2019) dos mil diecinueve, ello tomando en consideración que, desde la fecha de terminación de la vigencia inicial, ninguna de las partes notificó sobre la terminación del mismo y lo mas importante la arrendataria, cumplía cabal y puntualmente con el pago de las rentas correspondientes. Cabe señalar que la última renta, cubierta por la arrendataria, se realizó en el mes de abril del año (2019) dos mil diecinueve, por la cantidad de \$7,838.26 (siete mil ochocientos treinta y ocho pesos 26/100 M.N.) netos. II.- En ese orden de ideas, y como lo justifico con el contrato de*

compraventa que anexo a la presente, comparezco a ejercer la acción judicial, a razón de ser el nuevo propietario del predio arrendado, conforme al acuerdo de voluntades que celebre con la señora *****, el cual se identifica con: a) Con fecha (31) treinta y uno del mes de mayo del año (2019) dos mil diecinueve, ***** III.- Bajo esa tesitura, no se omite manifestar que previo a la celebración del contrato de compraventa, aludido con anterioridad, la señora *****, notificó a la empresa denominada ***** sobre la intención de vender el predio completo, incluyendo la fracción de terreno en arrendamiento, a fin de que pudiera ejercer el derecho de tanto. Aunado a lo anterior y con el objetivo de dar cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo (1764) mil setecientos sesenta y cuatro, fracción (V) quinta del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, el día (06) seis del mes de mayo del año (2019) dos mil diecinueve, la aún entonces propietaria giró instrucción al C. *****, a efecto de que en términos del escrito presentado por ella misma, compareciera en el domicilio de ***** ubicado en ***** y efectuará la notificación correspondiente, la cual se realizó en los siguientes términos: 1. Dar aviso a la persona moral denominada ***** del ejercicio del derecho de tanto respecto del inmueble identificado como: *****; 2. La celebración de un contrato de arrendamiento entre la Señora ***** y su finado esposo el señor *****). 3. Asimismo se hizo saber que la prórroga pactada en el citado contrato de arrendamiento, ya no se extenderá mas. 4. Así como haber dado aviso de que es deseo de la señora *****, enajenar la totalidad de la superficie del inmueble descrito en el punto 1, así como que el precio que el predio de venta del inmueble, señalando como término el de 15 días a partir de la fecha en que reciba el aviso, que para el caso que nos ocupa fue realizado el día (09) nueve de mayo del año (2019) dos mil diecinueve, como se aprecia en la instrumental descrito al inicio



del presente hecho, proporcionando además el domicilio para recibir cualquier clase de notificaciones. Como se aprecia en el acuerdo de voluntades, que el Licenciado *****, con jurisdicción y competencia en esta ciudad, expone en el apartado de Antecedentes fracción VI, quien da fe mediante la declaración hecha bajo protesta de decir verdad por la parte vendedora, que dicho inmueble se encuentra dado en arrendamiento, y que cumplió conforme a lo establecido en el artículo (1764) mil setecientos sesenta y cuatro, fracción (V) quinta del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas y no bastando lo anterior, dicho notario agregó al apéndice de su protocolo bajo el inciso "D", el instrumento notarial ya referido.

IV.- Y dado que la parte arrendataria, es decir, la persona moral denominada *****, no se pronunció al respecto, tal y como se acredita con lo expresado por el Licenciado *****, con jurisdicción y competencia en esta ciudad, en el instrumento que se identifica como: *****, en el apartado de antecedente fracción VI.- Ejercicio del derecho de tanto en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo (1764) mil setecientos sesenta y cuatro fracción (V) quinta del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, y que por lo tanto no se recibió aviso alguno por el "Arrendatario", caduco su derecho de tanto. Además como se desprende de la lectura del apartado del multicitado contrato de compra venta, el contrato de arrendamiento, tenía como vigencia (10) diez años, contados a partir de la fecha de la firma del contrato mencionado y una única prórroga de otros (10) diez años mas siendo esta hasta el día (01) uno de agosto del año (2013) dos mil trece, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el arábigo (1814) mil ochocientos catorce del Código Civil vigente en el Estado, ya no existe el arrendamiento, que a la letra dice: Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento; pero

el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda la tiempo que exceda al de contrato con arreglo a la renta que pagaba;

V.- En consecuencia, y teniendo en cuenta todas las circunstancias, habiéndose cumplidos con todos los requisitos legales correspondiente, el día 31 de mayo del año 2019 y conforme al instrumento público ya descrito, me convertí en el nuevo propietario de la totalidad del inmueble y en consecuencia, propietario de la porción arrendada a los hoy demandados. Es así que en fecha (26) veintiséis del mes de octubre del año (2020) dos mil veinte, me vi en la imperiosa necesidad de realizar un requerimiento de pago privado que hasta en ese momento ascendía a la cantidad de \$133,250.42 (ciento treinta y tres mil doscientos cincuenta pesos 42/100 Moneda Nacional), por concepto de rentas mensuales vencidas correspondiente a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año (2019) dos mil diecinueve, así como los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre, todos del año (2020) dos mil veinte. Este escrito fue recibido el día (10) diez del mes de noviembre del año (2020) dos mil veinte, por personal de la empresa denominada ***** , dicho requerimiento fue realizado ante los testigos ***** , mismo que se anexa a la presente. Puntualizo que en dicho requerimiento, autoricen a los testigos, para que en lo subsecuente pudieran actuar en mi nombre y representación, para todo lo relacionado con el arrendamiento frente al arrendatario. Derivado de esta notificación y mediante el C. ***** , se estableció comunicación, mediante llamadas telefónicas y correo electrónico con la C. ***** , quien se ostentó como Abogada/Contratos de Red de la empresa ***** Dicha abogada mencionó que ya estaba tomando cartas en el asunto y que estaban próximo a realizar el pago correspondiente, inclusive el día 3 de febrero del año 2021, utilizando el correo electrónico ***** envió comunicación al



C. *********, manifestando que “la propuesta de Convenio se encuentra lista, solo pendiente de definir el monto adeudado”. Una representación impresa de dicha comunicación se agrega al presente escrito. VI.- Aunado a lo anterior y por causas imputables a los arrendatarios y a pesar de esta en constante comunicación con ellos, vía telefónica y correo electrónico, no realizó entrega de los pagos por concepto de rentas mensuales vencidas, por lo anterior, mediante escrito realizado en mi nombre y representación por el C. *********, volvimos a acudir al domicilio del arrendatario a efectuar un segundo requerimiento privado de pago, el cual, por el tiempo transcurrido del primer requerimiento, ahora ascendía a la cantidad total de \$333,774.73 (trescientos veinticuatro mil setecientos cuarenta y ocho pesos 45/100 Moneda Nacional), tomando en cuenta el mes corriente, mas los que se sigan venciendo a partir de la fecha de la presentación de esta demanda, así como el reclamo de los daños y perjuicios toda vez que no se estipuló en el contrato de arrendamiento de origen, ninguna pena para los casos de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de manera conveniente. Lo reclamado tiene su fundamento en el Código Civil de Tamaulipas en su artículo 1313. En relación con lo expuesto con anterioridad, se inserta la cronología del adeudo, así como los meses vencidos, porcentaje de inflación e interés anual, dando un total de \$333,774.73 (trescientos treinta y tres mil setecientos setenta y cuatro pesos 73/100 Moneda Nacional).

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

Debido a la situación de COVID 19 que se estaba presentando en este momento en la Ciudad de México, el personal de la arrendataria estaba trabajando desde casa, por lo que, en la recepción del domicilio, se nos pidió enviar nuestro requerimiento de pago vía correo electrónico a las direcciones: AUTORIDADESCONTACTO.***** y adicionalmente por iniciativa propia lo enviamos al correo de la C. ***** a la dirección: ***** representación impresa de estas comunicaciones así como los documentos adjuntos se agregan a este escrito. Derivado de esta situación, mediante el correo electrónico ***** de fecha 20 de enero del año 2022 recibimos confirmación de recibido representación impresa de esta comunicación se agrega a este escrito. Atendiendo a que en este segundo requerimiento de pago se le otorgaron 10 días para realizar el pago correspondiente y que dicho plazo ya transcurrió, así como por todo lo demás señalado en el presente escrito, me veo en la necesidad de requerir a esta autoridad su intervención para obtener el pago por concepto de rentas mensuales vencidas. VII.- Por todo lo anteriormente expuesto y derivado de que a la fecha del presente no se me ha liquidado cantidad alguna de la contenida en los documentos base de este juicio ni se ha hecho la entrega formal del inmueble objeto del presente juicio, de los adeudado derivado de la relación contractual de arrendamiento el compareciente me veo en la necesidad de promover el presente juicio.”.- -----

- - - Por su parte, el Licenciado ***** , en su carácter de **Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de ******* , contesto la demanda de la siguiente manera: “Que soy apoderado general para pleitos y cobranzas de “*****”, como lo demuestro con la copia certificada de la escritura pública ***** otorgada en 09 de septiembre de 2009 ante la fe del LIC. ***** , notario público titular ***** con ejercicio en la ciudad de México, Distrito Federal, mismo que no



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

me ha sido revocado ni limitado en forma alguna, que acompaño a esta demanda como anexo uno, y con dicho carácter, mediante este escrito, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 258 y 471, fracción I, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, comparezco en tiempo y forma a contestar la demanda de juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento interpuesta en contra de mi mandante y de otros por el señor *****. En cuanto a las prestaciones señaladas por el actor en los incisos a), b), c), d), y e) plasmados en las fojas de la 01 a la 02 de su escrito de demanda, manifiesto que son completamente improcedentes y por lo tanto se niegan, se controvierten y se someten a litigio, por las razones y fundamentos legales que mas adelante se mencionara. Antes de referirme a los hechos vertidos en la demanda que se contesta, me permito hacer la siguiente. CONSIDERACIÓN PREVIA. Mi representada es una persona moral constituida conforme a las leyes aplicables de nuestro País, que cuenta con un objeto social lícito y con residencia oficial en la ciudad de México. Cabe precisar también que mi mandante resulta ser un ente jurídico con personal jurídica y patrimonio propio, que es jurídicamente distinta y autónoma de las diversas personas morales denominadas “*****” que son las otras dos personas morales contra las cuales también se entabla la demanda que se contesta. En este sentido, mi representada, por conducto del suscrito, comparece a contestar en tiempo y forma la demanda de juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento que ha interpuesto en su contra el señor ***** , atendiendo al emplazamiento a juicio llevado a cabo a las 13:35 horas del 13 de octubre de 2022 por el secretario actuario adscrito al Juzgado Décimo Segundo de lo Civil con residencia en la Ciudad de México, en la inteligencia de que fue la única persona moral que fue emplazada a juicio en dicho acto procesal, pues como se asienta en el instructivo

dejado al señor *****, esta persona se ostento en dicho acto única y exclusivamente como empleado de *****, mas no en cambio ni de “*****. Cualquier afirmación en sentido opuesto, se niega, se controvierte y se somete a juicio, arrojando en consecuencia la carga de la prueba a la parte accionante, para todos los efectos legales a que haya lugar. Con lo anterior concluyo esta consideración previa, de la cual solicito que se tome la debida nota para todos los efectos legales a que haya lugar. Enseguida me referiré, bajo protesta de decir verdad, a todos y cada uno de los hechos que expuso el accionante en el apartado respectivo de su escrito de demanda: **CONTESTACIÓN A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.** I.- En cuanto a lo narrado en el hecho I del escrito de demanda, mi mandante manifiesta que ni lo afirma ni lo niega por no serle un hecho propio. II. En cuanto a lo narrado en el hecho II del escrito de demanda, mi mandante que ni lo afirma ni lo niega por no serle un hecho propio. III. En cuanto a lo narrado en el hecho III del escrito de demanda, mi mandante manifiesta que resulta parcialmente cierto en algunos aspectos, falso en otros y en otros tantos ni lo afirma ni lo niega por no serle hechos propios. En este sentido, me permito precisar que es cierto que a las 10:45 horas del 09 de mayo de 2019 se recibió la notificación de un documento suscrito en 06 de mayo de ese mismo año, mediante el cual la señora ***** notificó a mi mandante su derecho del tanto para que, si era su deseo, llevara a cabo la eventual adquisición del inmueble que ahí se describe, así como su voluntad de venderlo. Sin embargo, es falso que mi poderdante hubiera suscrito suscrito en 01 de agosto de 1993 un contrato de arrendamiento con dicha persona en unión del señor *****, como arrendadores, respecto de una porción de 400.00 metros cuadrados en el inmueble que ahí se describe, así como también es falso que ***** puesto que como ya se dijo mi mandante es una empresa con personalidad jurídica y patrimonio propio,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

diferente de “***** Dicho extremo afirmado por el accionante, se niega, se controvierte y se somete a litigio, arrojado en consecuencia la carga de la prueba a la parte actora, para todos los efectos legales a que haya lugar. IV. En cuanto a lo narrado en el hecho IV del escrito de demanda, mi mandante manifiesta que es falso que mi mandante fungiera como arrendataria dentro del contrato de arrendamiento celebrado en 01 de agosto de 1993 entre los señores ***** , como arrendadores, y “***** , como arrendataria, respecto de una superficie de 400.00 metros cuadrados dentro del inmueble que ahí se describe, ya que como ha quedado manifestado mi mandante es una empresa con personalidad jurídica y patrimonio propio, distinta de “***** Por tanto, lo anterior se niega, se controvierte y se somete a litigio, arrojando la carga de la prueba al actor, para todos los efectos legales a que haya lugar. En este sentido, me permito señalar la verdad de los hechos en los siguientes términos: 1.- Mi representada ***** , en su carácter de arrendataria, y la señora ***** , como arrendadora, firmaron en 01 de enero de 2009 un contrato de arrendamiento respecto de una superficie de ***** . Se acredita lo anterior con copia certificada del contrato de arrendamiento firmado por mi representada, ***** , en su carácter de arrendataria, y la señora ***** , como arrendadora, en 01 de enero de 2009, respecto de una superficie de 400.00 metros cuadrados dentro del inmueble descrito en el primer párrafo de este sub-punto, que se acompaña a este escrito de contestación como anexo dos. Con lo anterior se acredita que mi mandante si fue arrendataria respecto del inmueble descrito en este sub-punto, pero no con motivo del contrato de arrendamiento de 01 de agosto de 1993 base de la acción de este juicio, sino con motivo del diverso contrato de arrendamiento celebrado en 01 de enero de 2009 a que acabo de hacer referencia. 2.- Posteriormente, mediante misiva firmada en 02 de julio de 2013, mi representada, por

conducto de la licenciada *****, comunicó a la señora ***** su deseo de prorrogar por otros 10 años forzosos la vigencia del contrato de arrendamiento descrito en el sub-punto inmediato anterior. Se acredita lo anterior con copia certificada de la misiva firmada en 02 de julio de 2013, mediante la cual mi representada, por conducto de la licenciada *****, comunicó a la señora ***** su deseo de prorrogar la vigencia del contrato de arrendamiento descrito en el sub-punto inmediato anterior, que se acompaña a este escrito de contestación como anexo tres. 3.- Después, en 25 de septiembre de 2015 se firmó un convenio modificatorio respecto del contrato arrendaticio descrito en el sub-punto inmediato anterior, entre mi representada, “*****, en su carácter de arrendataria, y la señora *****, como arrendadora, con el objeto de modificar la cláusula segunda del instrumento de arrendamiento de 01 de enero de 2009. Se acredita lo anterior con copia certificada del convenio modificatorio celebrado en 25 de septiembre de 2015 respecto del contrato arrendaticio descrito en el sub-punto 1 de este apartado, entre mi representada “*****, en su carácter de arrendataria, y la señora *****, como arrendadora, que se acompaña a este escrito de contestación como anexo cuatro. 4. Finalmente, en 20 de diciembre de 2019, mi representada *****, en su carácter de arrendataria, y la señora *****, como arrendadora, firmaron un convenio de terminación respecto del contrato de arrendamiento descrito en el sub-punto 1 de este apartado, mediante el cual precisamente dieron por terminado dicho acuerdo de voluntades sin ninguna responsabilidad ni penalidad para las partes. Se acredita lo anterior con copia certificada del convenio de terminación de contrato de arrendamiento, celebrado en 20 de diciembre de 2019 entre mi representada, *****, en su carácter de arrendataria, y la señora *****, como arrendadora, respecto del contrato de arrendamiento de 01 de enero de 2009, que se acompaña a este escrito de contestación como anexo cinco.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*Cabe mencionar que este último acto jurídico tuvo verificativo, como ha quedado mencionado, en 20 de diciembre de 2019, es decir, casi un año antes de que tuviera lugar la primera notificación de requerimiento de pago y comunicación de compraventa del inmueble arrendado de la parte accionante a mi representada llevada a cabo en 10 de noviembre de 2020 en los términos señalados en el punto V del apartado de hechos de la demanda, siendo que legalmente hasta entonces mi mandante tuvo conocimiento de la celebración de la compraventa entre la parte actora y la señora *****. A mayor abundamiento, es importante precisar que, no por el hecho de que la señora ***** hubiera notificado a mi poderdante en 09 de mayo de 2019 el derecho del tanto que le asistía a esta para el eventual caso de que deseara adquirir el inmueble y su intención de llevar a cabo la venta del mismo en los términos indicados en dicha comunicación, puede entenderse que con ello ya se hubiera notificado legalmente a ***** , el cambio de propietario del inmueble en cuestión, puesto que en aquél entonces dicha operación se había llevado a cabo; es decir, se trataba de un eventual acto a futuro que bien pudo no haberse llevado a cabo; es decir, se trataba de un eventual acto a futuro que bien pudo no haberse llevado a cabo, por lo que mi representada se encontraba en perfecta aptitud para de buena fe llevar a cabo el convenio de terminación de contrato de arrendamiento, celebrado en 20 de diciembre de 2019. De todo lo narrado a lo largo de los subpuntos 1, 2, 3 y 4 de este punto IV del apartado de contestación a los hechos de la demanda, se colige con claridad que efectivamente ***** , fue arrendataria respecto de la señora ***** , pero no con motivo del contrato de arrendamiento de 01 de agosto de 1993 base de la acción sumaria civil ejercida en este juicio, sino con motivo del contrato de arrendamiento de 01 de enero de 2009 celebrado con la misma persona mencionada en líneas anteriores, mismo acuerdo de voluntades*

arrendaticio que ha terminado para todo los efectos legales a que hubiera lugar con motivo del convenio de terminación de contrato de arrendamiento, celebrado en 20 de diciembre de 2019. Por ende, al no desprenderse respecto de mi mandante, *********, la calidad de arrendataria con motivo del contrato de arrendamiento de 01 de agosto de 1993 celebrado entre los señores ********* (puesto que ni la firma de ninguno de sus representantes legales aparece en dicho instrumento y, como se ha dicho, es una empresa con personalidad jurídica y patrimonio propios diferente de *********, es inconcuso que el señor ********* carece del derecho y de la acción necesarias para reclamar de mi poderdante las prestaciones que señala en su escrito de demanda y por ende debe decretarse su improcedencia respecto de mi representada, por ser lo justo y legal. V. En cuanto a lo narrado en el hecho V del escrito de demanda, mi mandante manifiesta que es parcialmente cierto en la inteligencia de que como se señaló en la contestación en el punto IV del apartado de hechos de la demanda, mi representada, *********, si fue arrendataria respecto del inmueble descrito en el sub-punto 1 del punto IV de este apartado, pero no con motivo del contrato de arrendamiento de 01 de agosto de 1993 base de la acción de este juicio, sino con motivo del contrato de arrendamiento celebrado en 01 de enero de 2009. Es decir, se niega, se controvierte y se somete a juicio el hecho de que mi mandante sea arrendataria con motivo del contrato de arrendamiento base de la acción en este juicio. VI. En cuanto a lo narrado en el hecho VI del escrito de demanda, mi mandante manifiesta que es parcialmente cierto, en la inteligencia de que como se señaló en la contestación al punto IV de apartado de hechos de la demanda, mi representada, *********, si fue arrendataria respecto del inmueble descrito en el sub-punto 1 del punto IV de este apartado, pero no con motivo de el contrato de arrendamiento de 01 de agosto de 1993 base de la acción de este juicio, sino con motivo del



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

*contrato de arrendamiento celebrado en 01 de enero de 2009 a que acabo de hacer referencia. Es decir, se niega, se controvierte y se somete a juicio el hecho de que mi mandante sea arrendataria con motivo del diverso contrato de arrendamiento base de la acción en este juicio, y por ende también se niega, se controvierte y se somete a juicio que mi representada se responsable del pago de daños y perjuicios en los términos planteados por el accionante en su escrito de demanda. VII. En cuanto a lo narrado en el hecho VII del escrito de demanda, mi mandante manifiesta que no es cierto, en la inteligencia de que como se señaló en la contestación al punto IV del apartado de hechos de la demanda, mi representada, ***** , sí fue arrendataria respecto del inmueble descrito en el sub-punto 1 del punto IV de este apartado, pero no con motivo del contrato de arrendamiento de 01 de agosto de 1993 base de la acción de este juicio, sino con motivo del diverso contrato de arrendamiento celebrado en 01 de enero de 2009 a que acabo de hacer referencia. Es decir, se niega, se controvierte y se somete a juicio el hecho de que mi mandante sea arrendataria con motivo del contrato de arrendamiento base de la acción en este juicio. EXCEPCIONES Y DEFENSAS. 1. EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y CARENCIA DE DERECHO. Consistente en que el accionante en este juicio sumario civil carece del derecho y, por tanto, de la acción para exigir de mi representada el cumplimiento forzoso, así como la desocupación y entrega del inmueble descrito en su escrito de demanda, con base contrato de arrendamiento celebrado en 01 de agosto de 1993, en atención a que, de todo lo expuesto, acreditado y comprobado durante la exposición del apartado denominado contestación a los hechos de la demanda de este escrito de contestación, se colige con claridad que efectivamente ***** , fue arrendadora respecto de la señora ***** , pero no con motivo del contrato de arrendamiento de 01 de agosto de 1993, sino con motivo del diverso contrato de*

arrendamiento de 01 de enero de 2009 celebrado con la misma persona mencionada en líneas anteriores, mismo acuerdo de voluntades arrendaticio que ha terminado para todos los efectos legales a que hubiera lugar con motivo del convenio de terminación de contrato de arrendamiento, celebrado en 20 de diciembre de 2019. Por ende, al no desprenderse respecto de mi mandante, *********, la calidad de arrendataria con motivo del contrato de arrendamiento de 01 de agosto de 1993 celebrado entre los señores ********* (puesto que ni la firma de ninguno de sus representantes legales aparece en dicho instrumento y, como se ha dicho, es una empresa con personalidad jurídica y patrimonio propios diferente de *********, es inconcuso que el señor ********* carece del derecho y de la acción necesarios para reclamar de mi poderdante las prestaciones que señala en su escrito de demanda y por ende debe decretarse su improcedencia respecto de mi representada, por ser lo justo y leal. 2. EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y CARENCIA DE DERECHO. Consistente en que el accionante en este sumario civil carece del derecho y, por tanto, de la acción para exigir de mi representada el pago de daños y perjuicios con base contrato de arrendamiento celebrado en 01 de agosto de 1993, en atención a que de todo lo expuesto, acreditado y comprobado durante la exposición del apartado denominado contestación a los hechos de la demanda de este escrito de contestación, se colige con claridad que efectivamente *********, fue arrendadora respecto de la señora *********, pero no con motivo del contrato de arrendamiento de 01 de agosto de 1993, sino con motivo del diverso contrato de arrendamiento de 01 de enero de 2009 celebrado con la misma persona mencionada líneas anteriores, mismo acuerdo de voluntades que ha terminado para todos los efectos legales a que hubiera lugar con motivo del convenio de terminación de contrato de arrendamiento, celebrado en 20 de diciembre de 2019. Por



*ende, al no desprenderse respecto de mi mandante, ***** , la calidad de arrendataria con motivo del contrato de arrendamiento de 01 de agosto de 1993 celebrado entre los señores ***** (puesto que ni la firma de ninguno de sus representantes legales aparece en dicho instrumento y, como se ha dicho, es una empresa con personalidad jurídica y patrimonio propios diferente de ***** , es inconcuso que el señor ***** carece del derecho y de la acción necesarias para reclamar de mi poderdante el pago de los daños y perjuicios que señala en su escrito de demanda y por ende debe decretarse su improcedencia respecto de mi representada, por ser lo justo y legal. 3. EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD E IMPRECISIÓN EN LA EXPOSICIÓN DE LA DEMANDA. Consistente en que, en forma por demás evidente, la actora omite hacer del conocimiento de su señoría una serie de hechos y circunstancias que resultan indispensables para el conocimiento a fondo del asunto que se somete a su jurisdicción.”.- -----*

- - - **TERCERO.-** El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes. En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este Tribunal.- Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la

contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengán a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.-----

- - - Ahora bien, se procede entrar al estudio del fondo del negocio, y para ello establecen los artículos 1712, 1737 fracción I y IV, 1739, 1740, 1770, 1805 fracción I, y 1814 del Código Civil Vigente en el Estado que, “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”; que “El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;... IV.- A restituir el bien al terminar el contrato”; que “El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue el bien arrendado”; que “La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por semestres, también vencidos, si el predio es rústico”; que “La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos..” que “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”; y, que “Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo continua el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a la renta que pagaba”.-----

- - - Bajo este marco legal, y tomando en cuenta que la parte actora adjuntó como pruebas: **LA DOCUMENTAL PÚBLICA:** Consistente en certificación notarial número *********, en ejercicio en esta ciudad, que contiene copia correspondiente a CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de fecha uno de agosto de mil novecientos noventa y tres, celebrado por una parte



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

***** , representada en ese acto por sus Apoderados Sres. Ing. ***** compareciendo por sus propios derechos (en lo sucesivo denominado como la arrendadora), respecto de un terreno rústico de agostadero ubicado en la porción número ***** documental que si bien es cierto fue objetada por la parte demandada, sin embargo no acreditó sus objeciones con medio de convicción efectivo que corroborara dicha objeción, por tanto la prueba citada anteriormente tiene valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 333, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con dicho medio de convicción se tiene por acreditado la relación contractual entre ***** , y los señores ***** y su esposa la Sra. ***** , y que dicho contrato se celebró en fecha uno de agosto de mil novecientos noventa y tres; Asentando en la CLAUSULA SEGUNDA que la duración de ese contrato sería de diez años contados a partir de la fecha de la firma del citado contrato, en la inteligencia de que la arrendataria tendría el derecho de preferencia para solicitar a la arrendadora una prórroga igual al término originalmente pactado; Así mismo se acredita que conforme a la CLAUSULA TERCERA, las partes pactaron como precio de renta la cantidad de N\$1,000.00 (MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.) mas el Impuesto al Valor Agregado, la cual sería en forma mensual asentándose que se incrementaría anualmente en la medida que se incrementa el Índice Nacional de Precios al Consumidor, información que publica mensualmente el Banco de México, el cual las partes se obligaron a sujetar a ese procedimiento y a esas tasas de incremento en los años sucesivos de vigencia de ese contrato; Asentándose además en la Cláusula CUARTA, que la arrendataria se obliga a usar el inmueble para la explotación de su giro comercial, pudiendo traspasar o hacer cesión de ese contrato a empresas filiales o subsidiarias de la arrendataria; Exhibiendo además **LA DOCUMENTAL:-** consistente en escrito del que se advierte en

el ángulo derecho un sello de recibido de fecha diez de noviembre de dos mil veinte, por Secretaría General***** que contiene requerimiento de pago de fecha veintiséis de octubre de dos mil veinte, suscrito por *****, y como testigos *****, dirigido al Representante Legal de *****, requiriendo el pago por la cantidad neta de \$133,250.42 por concepto de rentas vencidas de los meses comprendidos entre mayo del año dos mil diecinueve y octubre del año dos mil veinte, y en caso de no pagar solicitan la desocupación inmediata del inmueble, prueba que objetó la parte demandada, sin que acreditara sus objeciones, no bastando que manifieste objetar las probanzas, sino que debe acreditar las mismas, por lo anterior la documental supracitada tiene valor probatorio conforme a lo establecido en los numerales 333, 392 y 398 del Código Procesal Civil en vigor, y con la que se justifica el requerimiento de pago realizado a la persona moral *****; Obrando de igual manera **LA DOCUMENTAL PÚBLICA:-** Consistente en certificación notarial número *****, a cargo del Licenciado *****, Notario Público número *****, en ejercicio en esta ciudad, que contiene copia fotostática fiel y exacta del Instrumento Público número *****, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, correspondiente a CONTRATO DE COMPRAVENTA, celebrado por ***** como “la parte vendedora” y *****, como “la parte compradora”, respecto de una fracción de terreno rústico porción *****. Siendo importante destacar, que dentro del citado contrato de compraventa, en el antecedente marcado como IV, se asentó lo siguiente: “...VI.- *EJERCICIO DEL DERECHO DE TANTO: En este acto el Suscrito Notario en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo (1764) mil setecientos sesenta y cuatro fracción (V) Quinta del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas; por declaración bajo protesta legal de decir verdad de “la parte vendedora”, manifiesta que el bien inmueble objeto de la*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

presente compra-venta, si se encontraba dado den arrendamiento; y que cumplió con los extremos de las Fracciones (I) Primera y (II) Segunda del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, realizando la notificación del derecho del tanto al “arrendatario”, de la que se anexará su original al Primer Testimonio que de esta escritura se expida y una copia se agregara al Legajo Apéndice de mi protocolo bajo el número de esta Escritura e identificado con la letra “D”; por tanto dado que no se recibió aviso alguno por el “arrendatario”, caducó su derecho; además como se desprende de la lectura del contrato de arrendamiento de fecha (01) uno de agosto del año (1993) mil novecientos noventa y tres; y que tenía como vigencia (10) diez años, contados a partir de la fecha de la firma del contrato mencionado y una única prórroga de otros (10) diez años mas siendo esta hasta el día (01) uno de agosto del año (2013) dos mil trece, es por ello que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo (1814) mil ochocientos catorce, del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, ya no existe el arrendamiento, que dice a la letra: “Artículo 1814.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga si la hubo continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al de contrato con arreglo a la renta que pagaba.”

Documental la cual si bien de igual forma fue objetada por la contraria, tampoco justificó sus objeciones con prueba alguna, por lo que surte sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente conforme a lo dispuesto por los artículos 333, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, acreditándose con la misma la titularidad que le asiste al accionante ***** , como cesionario respecto del bien afecto al contrato de arrendamiento del que ahora se reclama su terminación, y del que se desprende además el ejercicio del derecho de tanto que se asentó en el mismo realizado por la

parte vendedora ciudadana ***** , al arrendatario, y al no recibirse aviso alguno por dicho arrendatario le caducó su derecho, justificando dicha circunstancia además con diversas constancias que integran la certificación notarial en comento, que forman parte integral de la misma, como lo es el certificado informativo de fecha dos de agosto de dos mil diecinueve expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, del que se advierte que la finca número ***** de este Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas, el titular lo es el ciudadano ***** casado bajo el régimen de separación de bienes en cuanto al 100% (cien por ciento), y se encuentra libre de gravámenes, constancias en su totalidad que obran a fojas de la veintiuno a la ochenta y cuatro; Así mismo, ofreció LAS INSPECCIONES JUDICIALES de los correos electrónicos ***** , ***** ***** , mismas que no se llevaron a cabo por la inasistencia del oferente, por lo que no se le otorga valor probatorio alguno a las pruebas en mención.-----

- - - Por su parte la demandada persona moral ***** , por conducto de su representante Legal señor ***** , ofertó los siguientes medios de convicción: **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en certificación levantada en el libro de registro del protocolo a cargo del Licenciado ***** , Notario Público número noventa y cuatro de la ciudad de México, y que contiene escritura número ciento treinta y nueve mil doscientos sesenta y cinco, libro numero tres mil trescientos ochenta y cuatro, relativo al Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ciento cincuenta y uno, en ejercicio en México, Distrito Federal, por el señor ***** , en favor de ***** , medio de convicción al que se le otorga valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código Procesal Civil en vigor, y con el que se acredita la personalidad del referido profesional para comparecer a juicio; **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en certificación levantada en el libro de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

cotejos del protocolo a cargo del Licenciado ***** , Notario Público número noventa y cuatro de la ciudad de México, del registro número treinta y nueve mil trescientos once, del libro número treinta y cuatro, y que contiene copia de contrato de arrendamiento que celebran por una parte ***** (en lo sucesivo la “arrendataria”), representada en ese acto por su apoderado ***** y por la otra la señora ***** (en lo sucesivo la “arrendadora”), respecto del bien afecto al presente procedimiento, mismo que fue celebrado en fecha uno de enero de dos mil nueve, con efectos retroactivamente al uno de agosto de dos mil tres, probanza que tiene valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código Procesal Civil en vigor, acreditándose la relación contractual en esa temporalidad entre ***** , y la señora *****; **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en certificación levantada en el libro de registro de cotejos del protocolo a cargo del Licenciado ***** , Notario Público número noventa y cuatro de la ciudad de México, del registro número treinta y nueve mil trescientos once, del libro número treinta y cuatro, y que contiene copia de carta de prórroga de contrato de arrendamiento por un plazo de 10 (diez) años, con efectos contados a partir del 01 de enero de 2013, signada por ***** en nombre y representación de ***** , como “la arrendataria”, así como por la Sra. ***** , en su carácter de “arrendador”, respecto al contrato de arrendamiento firmado con fecha uno de enero del dos mil nueve, celebrado entre los antes citados, con número de referencia ***** , medio de convicción que en igual forma se le otorga valor probatorio conforme lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con el que se acredita que se solicitó una prórroga del contrato de fecha uno de enero de dos mil diecinueve, con efectos contados a partir del uno de enero del dos mil trece, corroborándose además dicha modificación con **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**,

consistente en certificación levantada en el libro de cotejos del protocolo a cargo del Licenciado *****, Notario Público número noventa y cuatro de la ciudad de México, del registro número treinta y nueve mil trescientos once, del libro número treinta y cuatro, y que contiene **convenio modificadorio** celebrado por *****, por conducto de su representante legal ***** como “la arrendataria”, así como por la Sra. *****, en su carácter de “arrendadora”, respecto de las cláusulas segunda y tercera contenidas dentro del contrato de arrendamiento celebrado con fecha uno de enero del dos mil nueve, con efectos retroactivos al uno de agosto de dos mil tres, relativa a un área de ***** dentro del inmueble identificado como terreno rústico de agostadero ubicado en la *****, de la Jurisdicción en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, asentando la nueva vigencia de diez años entrando en vigor a partir del uno de noviembre del dos mil quince, documental que en igual forma tiene valor probatorio en base a los numerales 392 y 397 del Código Adjetivo Civil en vigor; **LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en certificación levantada en el libro de cotejos del protocolo a cargo del Licenciado *****, Notario Público número noventa y cuatro de la ciudad de México, del registro número treinta y nueve mil trescientos once, del libro número treinta y cuatro, y que contiene convenio de terminación del contrato de arrendamiento que celebran, por una parte *****, (en lo sucesivo “la arrendataria”), representada en ese acto por ***** y por la otra ***** (en lo sucesivo referida “la arrendadora”), en el que dentro de sus antecedentes y declaraciones se asentó lo siguiente: “...ANTECEDENTES. *Primero. Con fecha 01 de enero del 2009, las parte celebraron un contrato de arrendamiento (“El contrato de Arrendamiento”), respecto de un área de 400 m2 (cuatrocientos metros cuadrados) dentro del inmueble identificado como terreno rústico de agostadero ubicado en la ***** de la jurisdicción*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

en la Ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas; cuya descripción, medidas y colindancias quedaron asentadas en el referido contrato, mismas que se tienen por reproducidas como si a la letra se insertaran. DECLARACIONES. Declaran las partes conjuntamente que: Primera. Ambas partes de común acuerdo han convenido dar por terminado en forma anticipada. El contrato de arrendamiento a que se refiere el antecedente Primero, bajo las siguientes: CLAUSULAS. PRIMERA.- “LA ARRENDATARIA”, y “LA ARRENDADORA” por así convenir a sus intereses, en este acto acuerdan en dar por terminado El contrato de Arrendamiento sin responsabilidad ni penalidad alguna para las partes, señalando como fecha efectiva de terminación el 31 de mayo del 2019, renunciando “LA ARRENDADORA” al término de notificación de 60 (sesenta) días de anticipación, que se describe en la cláusula segunda de El Contrato de Arrendamiento. En virtud de lo anterior, “LA ARRENDATARIA” desocupará y devolverá la posesión del inmueble, sin que exista adeudo alguno a cargo de “LA ARRENDATARIA” derivado de servicio de rentas devengadas hasta esa fecha y/o cualquier otro concepto. SEGUNDA.- Por lo anterior, las PARTES en este acto se extienden recíprocamente el mas amplio finiquito que en derecho corresponda y se relevan la una a la otra (incluyendo a sus filiales y/o subsidiarias, así como a cada uno de sus respectivos sucesores, cesionarios, empleados, agentes) para siempre de todas las formas de acciones bajo alguna ley, deudas, gravámenes, contratos, convenios, promesas, responsabilidad, reclamaciones, demandas, pago de renta, multas, recargos, penas convencionales, daños, perjuicios, costas y/o gastos, de cualquier naturaleza, conocidos o desconocidos, fijos o contingentes (en lo sucesivo las “Reclamaciones”), que tenga o llegue a tener una parte en contra de la otra, en relación con El Contrato de Arrendamiento que en este acto se da por terminado, y/o cualquier otro acuerdo, negociación o convenio

ya sea este verbal o por escrito celebrado entre las partes con relación al mencionado Contrato de Arrendamiento, no reservándose ninguna de las Reclamaciones, ni ningún otro derecho o acción legal alguno que ejercer al respecto, en contra de la otra parte. TERCERA.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente Convenio, las partes se someten a la legislación y jurisdicción de los Tribunales competentes en la Ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, renunciado a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de nacionalidad o domicilio, en la actualidad o en el futuro. Leído que fue el presente convenio y enteradas las partes de su contenido y fuerza legal, lo firman por duplicado el 20 de diciembre del 2019. “LA ARRENDADORA” *****. PROPIETARIA. “LA ARRENDATARIA” ***** , ***** , REPRESENTANTE LEGAL”, documental que tiene valor probatorio conforme a lo dispuesto por los numerales 392 y 397 del Código Procesal Civil en vigor, de la que se desprende que las partes citadas con antelación en fecha veinte de diciembre del dos mil diecinueve, dieron por terminado de común acuerdo el contrato de arrendamiento de fecha uno de enero del dos mil nueve, señalando como fecha efectiva de terminación el treinta y uno de mayo del dos mil diecinueve.“.-----
----- Ahora bien, es pertinente entrar al estudio de las excepciones que hizo valer el demandado la persona moral denominada ***** , y que las titulara **FALTA DE ACCIÓN Y CARENCIA DE DERECHO**, y que hace consistir en que efectivamente ***** , fue arrendadora respecto de la señora ***** , pero no con motivo del contrato de arrendamiento de uno de agosto de mil novecientos noventa y tres, sino con motivo del diverso contrato de arrendamiento de uno de enero de dos mil nueve, mismo acuerdo de voluntades arrenditicio que ha terminado con motivo del convenio de terminación de contrato de arrendamiento celebrado en veinte de diciembre de dos mil diecinueve, manifestando además que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

no se desprende que “*****”, tenga la calidad de arrendataria con motivo del contrato de arrendamiento de uno de agosto de mil novecientos noventa y tres celebrado entre los señores ***** ***** , como arrendadores, y “*****” (pues que ni a la firma de ninguno de sus representantes legales aparece en dicho instrumento y, como se ha dicho, es una empresa con personalidad jurídica y patrimonio propios diferente de “*****”), a lo cual se le dice que **se declara improcedente dicha excepción** en virtud que en el contrato de arrendamiento base de la acción que fue celebrado en fecha uno de agosto de mil novecientos noventa y tres, dentro de su cláusula segunda se plasmó que el contrato será de diez años contados a partir de la firma de ese instrumento (uno de agosto de mil novecientos noventa y tres), en la inteligencia de que la arrendataria tendía el derecho de preferencia para solicitar a la arrendadora una prórroga igual al término originalmente pactado, en los términos y condiciones ahí contenidas, luego entonces, dicha vigencia terminaría en fecha uno de agosto de dos mil tres, fecha en la cual se renovó el contrato en mención por parte de la persona moral ***** , como se advierte del contrato de fecha uno de enero de dos mil nueve en el que se asentó que el mismo será de diez años forzosos contados retroactivamente a partir del uno de agosto de dos mil tres, especificándose de igual manera que la arrendataria tendría el derecho de prorrogar dicho término por otro igual, en los términos y condiciones y bajo las condiciones de ese instrumento, asentándose además en la cláusula cuarta, que la arrendataria se obliga a usar el inmueble en la explotación de su giro comercial, pudiendo traspasar o hacer cesión de este contrato a empresas filiales o subsidiarias de la arrendataria, por ende, la persona moral “*****”, tenía la facultad de traspasar o hacer cesión del contrato, aunado al hecho que la parte demandada dentro de su contestación acepta haber arrendado el inmueble materia del juicio que nos ocupa en

fecha uno de enero del dos mil nueve, con efecto retroactivamente a partir del uno de agosto del dos mil tres, lo que acredita la renovación del contrato original, y si bien es cierto la terminación del contrato, como se demostró en autos, sin embargo no se encuentra justificada la desocupación y entrega del bien afecto al arrendamiento multicitado, así como tampoco el pago de las rentas hasta la total desocupación, por ello se insiste, la excepción en comento es improcedente, señalando además la **EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD E IMPRECISIÓN EN LA EXPOSICIÓN DE LA DEMANDA**, que hizo consistir en que la actora omite hacer del conocimiento de su Señoría una serie de hechos y circunstancias que resultan indispensables para el conocimiento del fondo del asunto, a lo cual se le dice que de igual manera **se declara improcedente dicha excepción** en virtud que no especifica que serie de hechos o circunstancias omitió el accionante, lo que es necesario para el estudio de la excepción en comento, por tanto no es factible entrar a su estudio y razonamiento, por lo que no es procedente la misma.”.- - - - -

- - - Ahora bien, acorde con los principios rectores de los contratos: de autonomía de la voluntad, buena fe, buenas costumbres, el de conservación, y el de proporcionalidad, dichos principios permiten establecer que la resolución contractual es una forma para la extinción sobrevenida del contrato válidamente celebrado, a la que sólo debe acudir cuando el incumplimiento de una obligación principal, por una de las partes, revista tal magnitud, que justifique racionalmente la extinción del contrato, ante la clara frustración del interés del afectado en preservarlo. En efecto, la magnitud del incumplimiento se determina conforme a dos criterios. El primero, de carácter subjetivo, se actualiza con la acreditación fuerte de que el deudor no tiene voluntad real de cumplir sus obligaciones, lo que debe sustentarse en hechos objetivos debidamente probados. El segundo parámetro, de carácter



objetivo, se actualiza si el incumplimiento del caso se puede considerar racionalmente suficiente para desalentar el interés del acreedor en la relación contractual. Esos criterios son susceptibles de coexistir y complementarse, pues de esta manera se propende a una calificación idónea de la gravedad del incumplimiento, lo cual es acorde con las finalidades perseguidas por la resolución y los principios rectores de los contratos; Al efecto ninguna de las partes impugno el contrato de arrendamiento ni previamente demando su nulidad derivado de algún vicio sustancial, por tanto al ser reconocido mutuamente este tiene jurídicamente valido para todos los efectos legales, pues reúne las características que la ley describe como se puede apreciar del contenido de los artículos 1255, 1256 y 1257 del Código Civil que a la letra dicen; **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.* De lo anterior se concluye que el contrato no contiene vicio alguno y consta la forma en que los interesados celebraron su acuerdo de voluntades.

En esa tesitura, y del material probatorio aportado por el accionante, se tiene por acreditada la relación contractual de arrendamiento entre *****y su esposa la *****, como arrendataria y arrendadora respectivamente, así como la relación contractual de arrendamiento entre *****, con *****, respecto del inmueble ubicado en un terreno rústico de agostadero ubicado en *****, mismas que servirán para sostener la torre celular; justificándose además el derecho que le asiste al ciudadano *****, en base al numeral 1721 del Código Civil vigente en el Estado, al haberle cedido tales derechos la ciudadana ***** mediante el instrumento

número 1108, volumen 38, folio 071, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, relativo al CONTRATO DE COMPRAVENTA del bien afecto al procedimiento que nos ocupa, el cual adquirió la primera de los mencionados mediante protocolización del Juicio Sucesorio Testamentario a bienes del señor Humberto Garza Álvarez, según consta en escritura pública número 43, volumen III, folio 64, de fecha quince de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, del protocolo de instrumentos públicos a cargo del Licenciado Eusebio Gerardo Sanmiguel Salinas, Notario Público número 36, en ejercicio en esta ciudad, el cual se inmatriculó bajo el número de finca ***** , de este Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas, prueba descrita y valorada en el capítulo de pruebas respectivo. Siendo un hecho notorio que la arrendataria original del contrato que ahora se reclama su terminación, en los diversos documentos que aparecen en autos aparece indistintamente como ***** , sin embargo tratan de una misma persona, sin que sea obstáculo la anterior circunstancia para el dictado de la sentencia que nos ocupa.

Ahora bien, de autos se desprende que el ciudadano ***** , solicitó como prestación, entre otras, el pago de rentas vencidas de los meses de mayo de dos mil diecinueve al mes de febrero del dos mil veintidós, mas las que se sigan venciendo, en base al contrato de arrendamiento motivo de esta litis, contrato del cual hubo diversas renovaciones, como lo es de la temporalidad del contrato original de fecha uno de agosto de mil novecientos noventa y tres, renovación del mismo de fecha uno de enero de dos mil nueve, con efecto retroactivo al uno de agosto de dos mil tres, así como el convenio modificatorio de fecha veinticinco de septiembre de dos mil quince con efectos a partir del uno de noviembre de dos mil quince, y si bien es cierto la parte demandada exhibió a los autos la terminación del contrato de fecha uno de enero de dos mil nueve, con efecto retroactivo al uno de agosto de dos mil



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

tres, en el que se especificó que señalan como fecha efectiva de terminación el treinta y uno de mayo del dos mil diecinueve, también es cierto que la parte arrendataria demandada *********, al contestar su demanda por conducto de su representante legal, se encuentra confeso al referir que es cierto el arrendamiento de fecha uno de enero del dos mil nueve, sin embargo no niega estar ocupando el predio, por lo que ello envuelve una afirmación que no demostró en autos, **y aún y cuando se encuentre terminada la relación de arrendamiento, al no haberse justificado la desocupación y entrega del bien, se entiende prorrogado el arrendamiento y se encuentra obligado el arrendatario a seguir pagando las rentas generadas**, por tanto y en base a lo dispuesto en los numerales 1814, 1815 y 1824 del Código Civil en vigor en el Estado. En esa tesitura, lo que procede **es declarar procedente la acción intentada** dentro del presente juicio por el actor, y en consecuencia se declara judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento celebrado en fecha **UNO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES**, entre los Ciudadanos ******* y *******, (respecto al bien del que ahora le asiste el derecho al accionante ciudadano ********* conforme al artículo 1721 del Código Civil en vigor) y la persona moral *********, como arrendador y arrendatario respectivamente, respecto del inmueble antes descrito, por haberse cumplido el plazo fijado en el mismo, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1805 fracción I del Código Civil vigente en el Estado, condenándose al demandado *********, a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en terreno rústico de agostadero ubicado en *********, mismas que servirán para sostener la torre celular, EN ESTA CIUDAD, el cual se encuentra inmatriculado con el número de finca *********, de este Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas, así como al pago de las rentas vencidas a partir del mes de mayo de dos mil diecinueve al mes de marzo de dos mil veintidós, mas las que

se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado a razón de **\$333,774.73 (TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 73/100 MONEDA NACIONAL)**, cantidad que resulta de una sencilla operación aritmética de los ocho meses de adeudo de renta del año dos mil diecinueve correspondiente a la cantidad de \$7,838.26 (SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 26/100 MONEDA NACIONAL) mas el 9% (nueve por ciento) de IVA; doce meses de renta del año dos mil veinte correspondiente a la cantidad de \$8,112.60 (OCHO MIL CIENTO DOCE PESOS 60/100 MONEDA NACIONAL) mas el 9% (nueve por ciento) de IVA; doce meses de renta del año dos mil veintiuno correspondiente a la cantidad de \$8,396.54 (OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 54/100 MONEDA NACIONAL) mas el 9% (nueve por ciento) de IVA; así como tres meses de renta del año dos mil veintidós correspondiente a la cantidad de \$9,026.28 (NUEVE MIL VEINTISÉIS PESOS 28/100 MONEDA NACIONAL), los cuales en su totalidad suman el importe de **\$333,774.73 (TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 73/100 MONEDA NACIONAL)**: cantidades realizadas en base a lo pactado por las partes por concepto de renta dentro del contrato base de la acción en la cláusula tercera segundo párrafo, monto el cual será regulado en vía incidental en ejecución de sentencia.

Se declara improcedente la prestación identificada como inciso d), correspondiente al pago de daños y perjuicios que reclama el accionante, por lo que se absuelve al demandado ********* de dicha prestación, en virtud de que la parte actora no desahogó medio de convicción que acreditara los daños y perjuicios que pudiese haberle causado a la parte actora; Tomando en consideración que la presente sentencia versa sobre las acciones llamadas de condena, y al resultarle adversa esta sentencia a la parte demandada, es por lo que con



fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del Código Adjetivo Civil del Estado, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas judiciales que hubiere erogado la parte demandada, los cuales deberán liquidarse en vía incidental en ejecución de sentencia.- - - - -

- - - Por lo expuesto, y con apoyo además en los artículos 4°, 23, 105, 109, 112, 113, 115 y 130 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, es de resolverse y se resuelve:- - - - -

- - - **PRIMERO:-** Ha procedido el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y PAGO DE LAS RENTAS VENCIDAS,**

promovido por el Ciudadano *********, en contra de la persona moral denominada *********, por las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta sentencia.- - - - -

SEGUNDO.- La parte actora justificó su acción. La demandada no acreditó sus excepciones.- En consecuencia:- - - - -

TERCERO:- Se declara judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado en fecha **UNO DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES,** entre los Ciudadanos

******* y *******, (respecto al bien del que ahora le asiste el derecho al accionante ciudadano ********* conforme al artículo 1721 del Código Civil en vigor) y la persona moral *********,

como arrendador y arrendatario respectivamente, respecto del inmueble antes descrito, por haberse cumplido el plazo fijado en el mismo, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1805 fracción I del Código Civil vigente en el Estado, condenándose

al demandado *********, a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en terreno rústico de agostadero ubicado en *********,

mismas que servirán para sostener la torre celular, EN ESTA CIUDAD, el cual se encuentra inmatriculado con el número de finca *********, de este Municipio de Nuevo Laredo,

Tamaulipas, así como al pago de las rentas vencidas a partir del mes de mayo de dos mil diecinueve al mes de marzo de dos

mil veintidós, mas las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble arrendado a razón de **\$333,774.73 (TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 73/100 MONEDA NACIONAL)**, cantidad que resulta de una sencilla operación aritmética de los ocho meses de adeudo de renta del año dos mil diecinueve correspondiente a la cantidad de \$7,838.26 (SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 26/100 MONEDA NACIONAL) mas el 9% (nueve por ciento) de IVA; doce meses de renta del año dos mil veinte correspondiente a la cantidad de \$8,112.60 (OCHO MIL CIENTO DOCE PESOS 60/100 MONEDA NACIONAL) mas el 9% (nueve por ciento) de IVA; doce meses de renta del año dos mil veintiuno correspondiente a la cantidad de \$8,396.54 (OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS 54/100 MONEDA NACIONAL) mas el 9% (nueve por ciento) de IVA; así como tres meses de renta del año dos mil veintidós correspondiente a la cantidad de \$9,026.28 (NUEVE MIL VEINTISÉIS PESOS 28/100 MONEDA NACIONAL), los cuales en su totalidad suman el importe de **\$333,774.73 (TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 73/100 MONEDA NACIONAL)**: cantidades realizadas en base a lo pactado por las partes por concepto de renta dentro del contrato base de la acción en la cláusula tercera segundo párrafo, monto el cual será regulado en vía incidental en ejecución de sentencia.- - - - - **CUARTO:-** Se condena a la parte demandada ********* para que dentro del término de **cinco días** contados a la fecha en que quede debidamente notificado de la presente sentencia, proceda a la desocupación y entrega al actor el ciudadano *********, del inmueble descrito en el resolutivo anterior, inmatriculado bajo la finca número *********, de este Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas, así como al pago de las rentas vencidas a partir del mes de mayo de dos mil diecinueve al mes de marzo de dos mil veintidós,



mas las que se sigan venciendo hasta la total desocupación del inmueble como se ordenó en el punto resolutive que antecede.-

----- **QUINTO:-** Se declara improcedente la prestación identificada como inciso d), correspondiente al pago de daños y perjuicios que reclama el accionante, por lo que se absuelve al demandado ***** de dicha prestación, en virtud de que la parte actora no desahogó medio de convicción que acreditara los daños y perjuicios que pudiese haberle causado a la parte actora.-

----- **SEXTO:-** Tomando en consideración que la presente sentencia versa sobre las acciones llamadas de condena, y al resultarle adversa esta sentencia a la parte demandada, es por lo que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del Código Adjetivo Civil del Estado, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas judiciales que hubiere erogado la parte demandada, los cuales deberán liquidarse en vía incidental en ejecución de sentencia.-

----- **SÉPTIMO:-** Notifíquese 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.-

----- **OCTAVO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES Y CÚPLASE.-** Así lo resolvió y firma electrónicamente el Ciudadano Licenciado *****, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, actuando con la Ciudadana Licenciada *****, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.- DOY FE.-

C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo

Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.

Lic. *****.

C. Secretaria de Acuerdos.

Lic. *****.

- - - Enseguida se publicó en lista de acuerdos del día.- Conste.-
L´ASB/L´INCC/L´NMRO.

La Licenciada NELIA MARISOL RUIZ ORTIZ, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 32 (treinta y dos) dictada el (LUNES, 6 DE MARZO DE 2023) por el JUEZ, constante de 18 (dieciocho) 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.