

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA
PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MÉXICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL TENANGO DEL VALLE, CON
RESIDENCIA EN SANTIAGO TIANGUISTENCO, ESTADO DE
MÉXICO**

SENTENCIA DEFINITIVA

**SANTIAGO TIANGUISTENCO, ESTADO DE MÉXICO A
QUINCE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.**

V I S T O S los autos, para resolver el expediente **133/2021**, atinente al juicio **ORDINARIO CIVIL (TERMINACIÓN DE CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO)**, promovido por **** **** ****, en contra de **** **** e **** **** y,

R E S U L T A N D O

1. Por escrito presentado el veintitrés de marzo del año dos mil veintiuno, compareció **** **** por su propio derecho, demandando de **** **** e **** ****, las siguientes prestaciones:

A).- La terminación del contrato verbal de arrendamiento que se tiene celebrado con las demandadas **** **** e **** **** en su calidad de **arrendatarias**, respecto del inmueble ubicado en **** ****,

CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE *****, MÉXICO.

B).- En consecuencia de la prestación anterior, se les reclama la **desocupación, así como la entrega material y jurídica** del bien dado en arrendamiento en buenas condiciones de uso.

C).- El pago de la cantidad de \$***** (***** 00/100 M.N.) en concepto de las rentas convenidas y no pagadas que comprenden del mes de enero del año ***** al mes de febrero del año *****, las que se desglosan en los hechos de la presente demanda.

D).- El pago de las rentas que se sigan generando hasta la entrega material y jurídica del bien dado en arrendamiento, en términos de lo pactado en forma verbal con las arrendatarias en el año *****, es decir, con el incremento de renta de \$***** en forma mensual, cada anualidad.

E).- El pago de los intereses mensuales a que se refiere el artículo 7.665 del Código Civil en vigor para el Estado de México, sobre el importe de las rentas no pagadas, a partir del mes de enero del año ***** y los que se sigan generando hasta que me haga entrega del inmueble arrendado.

F).- El pago de todo adeudo que presente el inmueble dado en arrendamiento por concepto

de servicio de energía eléctrica, agua potable hasta la fecha de entrega.

G).- El pago de los posibles daños materiales ocasionados al inmueble dado en arrendamiento, los cuales serán cuantificados oportunamente en ejecución de sentencia.

H).- El pago de gastos y costas judiciales que el presente juicio origine hasta su total terminación, de conformidad por lo dispuesto por el artículo 7.365 del Código Civil en vigor, por ser las ahora demandadas quienes han faltado al cumplimiento oportuno de su obligación de pago de rentas; Y las que disponga la ley procesal al caso concreto.

2. En auto de fecha veinticuatro de marzo del año dos mil veintiuno, se tuvo por admitida la demanda y se ordenó a la Notificadora se constituyera en el domicilio de la parte demandada a efecto de **emplazarlas**, para que dentro del término de **NUEVE DÍAS** dieran contestación a la demanda instaurada en su contra.

3. El emplazamiento a **** **** **** y **** **** se realizó en diligencias del ocho de abril del año dos mil veintiuno (fojas 87 y 91), por conducto de **** ****, quien dijo ser **** e **** respectivamente de las buscadas, ello al no haber esperado al citatorio

que les dejó la Notificadora el día hábil anterior. **(fojas 85 y 89).**

4. Mediante escrito del veinte de abril del año dos mil veintiuno, **** * y **** *, dieron contestación a la instaurada en su contra dentro del plazo concedido para ello, oponiendo excepciones y defensas que consideraron pertinentes advirtiéndose de entre ellas la de cosa juzgada por lo que se le previno para que a la brevedad exhibiera copias certificadas de todo lo actuado en el sumario ***/***/ radicado en el Juzgado **** Civil de Primera Instancia de ***** con residencia en *****, México. Asimismo, formularon reconvención en contra de **** *, en la que le reclaman las siguientes:

P R E S T A C I O N E S:

a).- El pago de los daños y perjuicios, que nos ha ocasionado el ahora demandado vía reconvencional, entendiéndose como tal la pérdida o menoscabo de los gananciales que esta parte demandante, hemos dejado de percibir ante la libre disposición del bien inmueble de nuestra posesión que detallaremos en los hechos de la presente demanda; y que hacemos consistir en la cantidad de \$***** (***** 00/100

M.N.), a lo que deberá ser condenado el demandado en esta vía a favor de las demandantes en esta vía.

b).- El pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio y de sus instancias legales, esto de conformidad con lo establecido por el artículo 1.227 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de México; al haber ejercitado el ahora demandado en esta vía reconvencional, un juicio del todo improcedente, doloso e infundado en nuestra contra, originando los gastos del juicio que se reclaman. Y que serán cuantificados en vía incidental en ejecución de sentencia.

5. En auto del veintiuno de abril del año dos mil veintiuno, se tuvo por opuesta la demanda reconvencional y se ordenó emplazar al demandado reconvencional **** *, lo que aconteció mediante diligencia del treinta de abril del año dos mil veintiuno (foja 117), compareciendo de forma voluntaria al local de este juzgado el demandado reconvencional **** *, por lo que se procedió a correr traslado y emplazarlo para que dentro del término de nueve días diera contestación a la demanda reconvencional incoada en su contra.

6. El demandado reconvencional **** * dio contestación a la incoada en su contra, mediante escrito presentado en este Juzgado el trece de mayo del año dos mil veintiuno; oponiendo las excepciones y defensas que estimo pertinentes. Sin que se señalara fecha para la audiencia de conciliación hasta en tanto se presentaran las copias certificadas solicitadas a las demandadas en el principal con motivo de la excepción de cosa juzgada que hicieron valer.

7. Por auto del dos de junio del año dos mil veintiuno (foja 129), las demandadas principales, exhibieron copias certificadas del expediente ****/****, no así las copias certificadas del diverso ****/**** radicadas en el Juzgado **** Civil de Primera Instancia de **** con residencia en ****, México, con relación a la excepción de cosa juzgada que interpusieron al contestar la incoada en su contra; por lo que, quedo subsistente el requerimiento hecho, dejándose a su disposición las copias certificadas que acompañaron.

8. Mediante proveído del dos de junio del año dos mil veintiuno (foja 135), se tuvo por perdido el derecho que dejaron de ejercer las demandadas al no haber exhibido las copias certificadas solicitadas con motivo de la excepción de cosa juzgada ejercitada, por lo que se tuvo

por no interpuesta la misma, y se señalaron las diez horas del día once de junio del año dos mil veintiuno, para la celebración de la **audiencia de conciliación y depuración procesal** establecida en el artículo 2.121 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, misma que se verificó con la asistencia de las partes, sin embargo, no fue posible llegar a un acuerdo por no ser su deseo.

9.- Se abrió el **juicio a prueba**, fase en que las partes ofrecieron las pruebas que a sus intereses consideraron favorables.

8.- Una vez fenecido el término probatorio y el plazo para alegar en auto de fecha treinta y uno de agosto del año dos mil veintiuno, se ordenó turnar los autos a la suscrita juzgadora para dictar sentencia de fondo, misma que ahora se emite y,

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

I. COMPETENCIA. Este Juzgado es competente para conocer, juzgar y resolver la cuestión jurídica planteada en términos de los artículos 1.9 fracción I, 1.42 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 71 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II. El actor **** **** *, reclama de **** **** * e **** **** *, las prestaciones que han quedado precisadas en el cuerpo de esta resolución, fundándose para ello en las consideraciones de hecho y de derecho que hizo valer en su escrito inicial las cuales, se tienen por reproducidas en obvio de repeticiones.

III. De inicio, conviene apuntar que una obligación es la relación que se establece entre un acreedor y un deudor, con facultad el primero de exigir al segundo el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer.

Luego, del contenido de los artículos 7.3 y 7.31 del Código Civil, los contratos son fuente de obligaciones, amén que en dichos actos jurídicos se crean o transfieren obligaciones y derechos, lo que se corrobora con la definición de Diccionario Jurídico Mexicano, el que conceptualiza al contrato como un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones).

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.345 del Código Civil, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de

los obligados no cumpliere lo que le corresponde, el actor podrá elegir entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios, en ambos casos.

IV. En el caso, como se advierte de las consideraciones fácticas expresadas en el *libelo actio*, la parte actora pretende la terminación del contrato verbal de arrendamiento, celebrado con **** * E **** * el **** *, sobre el inmueble ubicado en calle**** *, centro, en el Municipio de **** *, México, por lo que, atenta al sistema de cargas probatorias, previsto en los artículos 1.252 y 1.253 del Código de Procedimientos Civiles, corresponde a **** *, acreditar los siguientes elementos:

- a) La existencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre los contendientes y cuya terminación se reclama;**
- b) El plazo otorgado con motivo del arrendamiento; y,**
- c) Que el arrendatario se rehúse a entregar el bien al arrendador.**

V. Sobre el arrendamiento es preciso acotar que es definido en el artículo 7.670 del Código Civil, como el contrato por medio del cual el arrendador se obliga a transferir el uso o

goce temporal de un bien al arrendatario, quien se obliga a pagar un precio.

VI. Por lo que se refiere al primero de los elementos de la acción ejercitada, consistente en **la existencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre los contendientes y cuya terminación se reclama**, se tiene lo siguiente:

Resulta necesario precisar que la parte actora afirma en el hecho marcado con el número uno, que el inmueble que es de su propiedad ubicado en calle**** **** ****, centro, en el Municipio de **** **** ****, México, lo dio en arrendamiento a **** **** **** **E** **** **** **** el **** **** ****, conviniendo que: el inmueble se destinaría para casa habitación, con un pago de renta mensual de \$**** (**** **** **** 00/100 m.n.), a cubrirse los primeros cinco días de cada mes en el domicilio del arrendador; el pago de los servicios de agua potable y energía eléctrica; que el término del arrendamiento sería de por medio año concluyendo el día **** **** ****, por lo que las arrendatarias recibieron el inmueble a su satisfacción en las condiciones que les fue entregado, comprometiéndose a conservarlo y devolverlo en buenas condiciones. Sin embargo, refiere que desde el año ****, las arrendatarias dejaron de pagarle las rentas a pesar de la infinidad de requerimientos, por

lo que les solicitó la entrega del inmueble, negándose éstas a su entrega.

Por su parte, las demandadas al dar contestación a la incoada en su contra en el hecho que se señala indicaron lo siguiente:

... "Es falso, pues lo narrado por nuestro demandante no es más que una manifestación unilateral de su parte, la verdad es que las ahora demandadas jamás hemos celebrado contrato de arrendamiento verbal alguno con el señor **** * respecto del bien inmueble que se encuentra ubicado en calle **** * , colonia centro del Municipio de **** * , Estado de México, pues no se cumplen los requisitos formales que establecen los artículos 7.32, 7.670, 7.671, 7.672, 7.673, 7.716 del Código Sustantivo Civil Vigente en la Entidad... Siendo que en el caso que nos ocupa, sino se realizó el contrato de arrendamiento por escrito tal y como lo dispone la ley, al no haberse expresado el consentimiento para contratar, menos aún se acordó plazo alguno entre las suscritas con nuestro supuesto arrendador para la supuesta terminación del contrato de arrendamiento que nos reclama...."

En este orden de ideas, se procede al estudio de los medios de prueba aportados por la parte actora, al corresponderle la carga de la prueba tendentes a demostrar la existencia del contrato verbal de arrendamiento del cual hoy solicita su terminación, consistentes en:

* La testimonial a cargo de **** **** ****, **** **** **** y **** **** ****, quienes en audiencia de fecha treinta de junio del año dos mil veintiuno (fojas 749 a 751), el oferente de la prueba se desistió de la testigo **** **** ****. Por tanto, la audiencia se celebró únicamente con los testigos **** **** **** y **** **** ****, quienes en audiencia de fecha treinta de junio del año dos mil veintiuno (fojas 749 a 751), al dar contestación a las preguntas encaminadas a acreditar la existencia del contrato verbal de arrendamiento indicaron que:

4.- Si sabe que las señoras **** **** **** e **** **** **** **** viven en el domicilio ubicado en avenida **** **** ****, México.

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

A la cuatro: Si, porque me consta porque llegaron ahí a trabajar.

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

4.- si, porque ahí han estado rentando que yo sepa.

5.- Sabe usted porque motivo las señoras **** **** **** e **** **** **** habitan en el domicilio ubicado en avenida **** **** ****, México.

* * * * *

A la cinco: Sí, porque ahora * * * * * les rento para siguieran ahí viviendo, el cual no percibe honorarios porque no quieren pagar.

* * * * *

5.- Pues si, porque han estado rentando, desde que les rentaron, pues más o menos unos quince o dieciséis años.

6.Sabe usted quien le rento a * * * * * e * * * * *
* * * * * la casa ubicada avenida * * * * *, México.

* * * * *

A la seis: Si sé, * * * * *.

* * * * *

6.- le había rentado el señor * * * * *, pero de ahí falleció y se quedó a cargo de esas propiedades la señora * * * * *.

7.- Sabe el testigo que desde el año * * * * *
les rento a las señoras * * * * * e * * * * * la
casa ubicada avenida * * * * *, México.

* * * * *

A la siete.- Si, porque él me comento, somos * * * * * porque vengo lo visito y él me lo comenta.

* * * * *

7.- si, porque me ha platicado * * * * *, en algunas ocasiones.

8.- Si el testigo ha tenido conocimiento de que **** ****
**** reciba el pago de las rentas de la propiedad arrendada
a las señoras **** **** **** e **** **** ****.

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

A la ocho.- No, ha recibido pago.

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

8.- no, ahí desconozco si le pagaban.

9.- Si usted ha tenido conocimiento de que el arrendador
**** **** **** les ha solicitado a las arrendatarias ****
**** **** e **** **** **** la entrega de la casa que les
rento.

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

A la nueve.- Si, se las ha solicitado, incluso no lo dejan
entrar ni nada

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

9.- si, porque igualmente me lo comentaba el señor ****
****, y de igual forma mucho más atrás la señora **** me
comento que no le pagaban y no le querían entregar la
propiedad.

10.- Si sabe el testigo que el arrendamiento celebrado entre
**** **** **** y las señoras **** **** **** e **** ****
**** en el año **** se haya hecho por escrito.

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

A la diez.- No, no se hizo por escrito solo de palabra.

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

10.- no, pues nadamas antes era palabra.

*** Cual es la razón de su dicho:**

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

porque él mi familiar y conocía a mi **** y a mi **** desde hace muchos años, él me decía cual visitaba y sé cómo están todas la cosas desde entonces.

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

porque yo estuve viviendo ahí en el año **** **** y hasta el **** **** me salí de ahí.

De dicha prueba se advierte que los testigos indican que su oferente rento el inmueble motivo de *litis* a las demandadas **** **** e **** ****, ya que al responder la pregunta marcada con el número siete (7), la primera de los testigos indicó saber que su oferente rento dicho bien inmueble porque **él se lo comento**, y el segundo de los testigos indicó que lo sabe porque su oferente **le ha platicado en algunas ocasiones**. Y a la pregunta décima indicaron que la celebración del arrendamiento entre su oferente y las demandadas fue de palabra. Sin embargo, contrario a ello, al dar respuesta a la pregunta señalada como 8, respecto a si ha tenido conocimiento si su oferente recibe el pago de las rentas de la propiedad arrendada a las demandadas, la primera de las testigos respondió que *no ha recibido pago* y, el testigo **** ****, refirió que *desconoce si le pagaban*, lo que impide tener la certeza de la existencia del contrato verbal de arrendamiento que señala el actor, ya que como lo dispone el artículo 7.670 del Código Civil a efecto de que se de la relación contractual de arrendamiento, se debe pagar un precio. Por lo

que a dicha prueba no se le concede el valor probatorio que pretende el oferente de la prueba en términos del artículo 1.359 de la Ley Procesal Civil vigente.

Por tanto, la parte actora oferto además:

* Las copias certificadas por el Secretario de Acuerdos del Juzgado **** Civil de Primera Instancia de **** con residencia en **** ****, México, de algunas de las constancias que integran el expediente ****/**** relativas al Juicio Ordinario Civil (Acción Reivindicatoria) promovido por **** **** **** en contra de **** **** **** **Y OTRO**, radicado en dicho juzgado, se les concede valor probatorio en términos del artículo 1.359 del Código Procesal Civil en vigor, con las que se acredita la tramitación de la Acción Reivindicatoria, cuya resolución de primera instancia fue apelada ante el Tribunal del Alzada, quién mediante sentencia del **** **** **** (fojas 667 a 688), modifico la sentencia de primera instancia, resolviendo improcedente la acción principal reivindicatoria intentada por **** **** **** en contra de **** **** ****, **** **** **** y **** **** ****, así como improcedente la acción reconvencional sobre pago de daños y perjuicios instada por **** **** **** en contra de **** **** ****.

Sin que sea procedente el argumento del actor en el sentido de indicar que la improcedencia de la acción reivindicatoria lo fue por virtud del arrendamiento verbal que dice

haber celebrado con las demandadas y que con ello se acredite dicho acto jurídico, ya que si bien, la sentencia dictada por el Tribunal de Alzada indico que el actor **** **** **** al plantear su demanda confeso el arrendamiento que éste dio a los demandados en el diverso ****/**** radicado en el Juzgado **** Civil de Primera Instancia de **** **** con residencia en **** ****, México, también lo es que en el asunto que se ventila en este sumario versa sobre la terminación del contrato verbal de arrendamiento de fecha **** **** **** que dice haber celebrado con las demandadas. Sin embargo, no se encuentra acreditada la existencia del referido contrato verbal de arrendamiento del cual pide su terminación, ya que la prueba testimonial analizada en líneas precedentes no le fue benéfica, dadas las respuestas de la pregunta ocho (8) donde los testigos indicaron:

8.- Si el testigo ha tenido conocimiento de que **** **** **** reciba el pago de las rentas de la propiedad arrendada a las señoras **** **** **** e **** **** ****.

* **** *

A la ocho.- No, ha recibido pago.

* **** *

8.- no, ahí desconozco si le pagaban.

Máxime que del resto de las pruebas motivo de valoración, de ninguna de ellas se desprende la existencia del contrato verbal motivo de *litis*. Esto es, si la resolución de la **** Sala Civil

indico la confesión del actor sobre el arrendamiento verbal, corresponde entonces al propio actor **** *acreditar la existencia de dicho acto jurídico, lo que en la especie no aconteció, ello es así porque:

*Las copias certificadas de la resolución dictada en el juicio de garantías tramitado en contra de la sentencia emitida por el Tribunal de Apelación bajo el toca ****/****, radicado en el número de Amparo Directo ****/****, donde el **** Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito **negó el amparo y protección de la justicia federal al quejoso**. Documental a la cual se le concede valor probatorio en términos del artículo 1.359 de la Ley Procesal Civil vigente, para acreditar lo contenido en ella. Más no para acreditar judicialmente la relación contractual de arrendamiento que señala el actor **** *con **** *e ****, ya que si bien, la autoridad federal indicó que el quejoso ejercitó una acción real (reivindicatoria) pero que de sus conceptos de violación señalo una acción personal (arrendamiento), por ello fue legal la decisión de la sala responsable. Por tanto, de ninguna manera el reconocimiento unilateral que hace **** *en dicho juicio de garantías, no acredita la existencia del contrato de arrendamiento verbal.

* Las copias certificadas por la Secretario de Acuerdos del Juzgado **** Civil de **** con residencia en ****, México, de las constancias del expediente ****/****, relativo al

Procedimiento Judicial no Contencioso sobre Notificación Judicial, radicado ante dicho juzgado, promovido por **** **** **** en contra de **** **** **** y **** **** ****. Documental a la cual se le concede valor probatorio en términos del artículo 1.359 del Código Procesal Civil en vigor, ya que de las mismas se advierte que de la notificación solicitada a **** **** **** y **** **** ****, respecto a que **** **** **** señalo su deseo de no seguir arrendando el bien inmueble en el que habitan y que es de su propiedad; indicando **** **** **** y **** **** ****, que jamás han celebrado contrato verbal de arrendamiento con el C. **** **** ****, pues tiene el carácter de legítimas propietarias, por lo que no le beneficia a la actora para acreditar la relación contractual de arrendamiento.

* La Confesión Judicial a cargo de **** **** ****, quien mediante audiencia de fecha uno de julio del año dos mil veintiuno (foja 755 a 758) al dar contestación a las posiciones que resultaron calificadas de legales y encaminadas a acreditar la existencia del contrato verbal de arrendamiento, refirió lo siguiente:

4.- Que posee el inmueble motivo del presente juicio, derivado del convenio celebrado por usted y su mamá ** **** **** con su ahora demandante.**

4.- no, eso es falso, si tengo posesión ahí, es mi casa, eso es falso lo que el señor **** **** **** está diciendo, de que rentamos con el señor **** **** ****, porque desde que

yo me acuerdo mis papas compraron al señor ****, de que yo vivo de chica de edad y mis hermanos, entonces todo lo que dice el señor ****, es falso, ya que en ningún momento con el he hablado de arrendamiento, ni con palabra, ni con hecho, porque con el señor **** desde que tenía ** años, se fue para ****, nunca supe nada de el, regreso hasta el ****, fue hasta que supimos que el regreso de ****, en esa fecha me demandado en la presidencia de **** **** ****, fue hasta esa fecha supe que regreso el señor **** **** ****, porque durante los años que yo he estado ahí desde chica, ninguno de los familiares, ni **** **** ****, nos ha ido a molestar ahí, porque es de nosotros, todos los vecinos de **** **** ****, saben que es nuestra casa que ahí vivimos, desde esa fecha hasta el **** supe del señor.

7.- Que desde el día que usted recibió de su demandante el inmueble ubicado en ** ****, número ** en **** **** ****, México, nunca ha efectuado mejora alguna en esa propiedad.**

7.- no, no me entrego **** **** ****, eso es falso porque el no me entrego **** **** ****, porque la casa que estoy poseyendo es mía, porque mis papas lo compraron y con el señor ****, no he tenido nada que ver con ese señor, porque no lo he visto desde que tenía **** años, que fue cuando se fue a ****, y hasta el **** que fue cuando regreso lo vi, y eso falso, con el señor ****, nunca he tenido nada con el, ni he platicado, y la casa donde tengo viviendo es mi casa porque mis papas lo compraron cuando yo era una niña.

8.- Que algunas de las condiciones que usted en su calidad de arrendataria convino verbalmente para entrar en posesión del inmueble motivo de este juicio, fue el pago de una renta mensual, pago de agua potable y luz eléctrica.

8.- no, no es cierto, eso no es cierto, como voy a pagar rentar y agua y luz con el señor ****, si es mi casa, es mi propiedad, desde hace **** **** años, ahora que tengo cuarenta años, sigo viviendo en esa casa, durante muchos años de mi vida, a lo que dice el señor **** ****, eso es falso, porque cuando yo me acuerdo de esa casa, esa casa era de unos animales que tenía el señor **** ****, entre mis papas, empezaron a hacer cuartitos, porque no era una casa era un solar, no tenía piso, era pura tierra, porque mis papas empezaron a hacer unos cuartitos de tabique y un cuartito de loza, por eso el señor **** todo lo que dice es falso, porque ni siquiera sabía como era el solar, que tenía, el cómo dice que me rento, ni tenia drenaje, ni tenia baño, mis papas lo empezaron a hacer meter drenaje, hacer un bañito para sus hijos, por eso la misma, que ese señor ****, todo lo que está diciendo es falso y ni conoce, ni ha entrado a mi casa a ver que es lo que tengo adentro, así que lo que dice el señor es falso no es verdad.

9.- Que a la fecha usted en su condición de arrendataria ha omitido pagar a su arrendador estas obligaciones convenidas de común acuerdo al

momento de arrendar el inmueble motivo de este juicio.

9.- no es cierto, eso es falso, como voy a pagar renta porque siendo mi casa le voy a pagar renta al señor **** ****, yo soy la dueña y no tengo porque pagar renta al señor, pagar renta a mi propia casa, creo yo que no tengo porque, porque es mi casa, así que todo lo que dice el señor, no le debo ni un peso, entonces no tengo porque pagar renta porque es mi propia casa, y es falso lo que dice.

10.- Que usted desde el día ** ****, usted contrato arrendamiento verbal respecto del inmueble que habita, aceptando de común acuerdo las condiciones establecidas en forma verbal.**

10-, no es cierto, es mentira, porque con el señor ****, nunca he tenido nada que ver con él, porque durante tantos años de mi vida he estado viviendo en mi casa, y el señor **** ****, nunca ha ido a molestarme, durante los **** años que yo he estado viviendo ahí y eso es falso de que dice que yo entre en el ****, como puede decir mentira, cuando yo tengo **** años, viviendo en mi casa, el regreso en el **** y se está confundiendo las cosas; entonces si él dice que yo entre en el **** es falso, porque yo tengo una hija de **** años, que la tuve en esa casa, y cómo es posible que dice que entre en el ****, entonces eso es falso lo que dice el señor.

11.- Que usted en su calidad de arrendataria convino con el arrendador que las condiciones que regularían el contrato de arrendamiento, fueran verbales y que usted y su mamá las respetarían.

11.- no, no es cierto, eso falso, porque le vuelvo a repetir con el señor ****, no he tenido ningún saludo, ni se ha ido parar a mi casa, porque yo lo digo esto, porque cuando falleció su papá, él estaba chico, se fue con su difunta mamá para ****, fallece su mamá y nunca supimos nada de él, hasta el ****, que regresó, que ya venía con una niña, que ya era un señor ya, como dice el señor ****, si nunca lo había visto en tantos años, por eso digo que lo que dice es falso, que eso no es verdad, no puedo con ese señor platicar, porque es mi casa en la que estoy viviendo, como ahora está cobrando renta en mi propia casa, porque lo que tengo es mi casa, no tengo porque darle un peso al señor, así que lo que dice es mentira.

13.- Que desde el año **, usted dejó de cumplir con la obligación de pago de la renta mensual convenida por el arrendamiento del inmueble motivo de este juicio, que para esa fecha era de \$**** **** pesos mensuales.**

13.- no, no le pago renta a ese señor, como le voy a pagar renta a ese señor si nunca he tenido verbalmente o papel firmado que diga que me está rentando, porque es mi casa, eso es mentira, lo que dice el señor, no le debo ni un peso al señor ****, porque digo es mi propia casa, si no es su casa

para que le pague renta, así que no le debo ni un peso a ese señor ****.

17.- Que usted en fecha ** **** ****, insistió a **** **** **** para que le rentara el inmueble ubicado en ****, **** en **** **** ****, México, con el pretexto de que había llegado a trabajar al pueblo, pero no tenían donde quedarse.**

17.- no, no es cierto, porque lo digo que no es cierto, porque desde hace **** **** **** años yo vivo en mi propia casa, así que lo que dice el señor es falso, yo le vuelvo a repetir que con el señor **** **** ****, no he tenido ni un saludo para que el venga y me levante falso, yo he estado ahí en **** **** ****, he estado con los vecinos, como puede venir a decir el señor, que es su casa, cuando ni siquiera es de él, cuando es mía y de mi mamá, porque en esa casa vivo desde hace **** **** **** años, y no tiene por qué venirme a levantarme falsos el señor ****, son falsos lo que dice el señor.

20.- Que ha insistencia de usted y de su mamá ** **** **** en fecha **** **** ****, celebraron contrato verbal de arrendamiento del inmueble ubicado en ****, **** en **** **** ****, México, con su demandante **** **** ****.**

20.- no, no es cierto, eso no es verdad, porque digo que no es cierto, porque nunca he platicado con el señor ****, porque cuando regreso, ya ni lo conocía yo, porque se fue de niño a ****, cuando supe de su existencia en **** ****

****, yo no quería presentarme a la demanda, porque no sabía de qué era la demanda, porque yo no tenía problema con nadie, pero cuando yo baje a la presidencia con la Juez conciliadora, fue con volvía a encontrarme con el señor ****
**** ****, porque ni en mi casa, ni en la calle, lo había visto, así que lo que dice el señor es falso.

22.- Que usted habita el inmueble ubicado en **, **** en **** **** ****, México, sin pagar ninguna renta o retribución a su legítimo propietario.**

22.- si, si vivo ahí, porque digo que si vivo ahí, porque es mi casa, no tengo porque pagarle al señor ****, porque es mi propia casa y de mi madre, así que no le debo nada, ni un peso al señor **** **** ****, no tengo porque pagar renta en mi propia casa, así que lo que viene a decir el señor es mentira, todo lo que dice el señor eso es falso.

La parte actora por voz de su abogado manifiesta: solicito se me permita por esta autoridad formular nuevas posiciones para que previa calificación sea formuladas a la absolvente siendo calificada de legal la indicada con el número 1, en la que la absolvente refirió:

1.- Que usted ha obtenido una ganancia indebida con habitar el inmueble motivo del presente juicio, desde hace ** años, sin pagar renta o retribución alguna a su demandante.**

1.- no, es cierto lo digo porque no es cierto, porque esa es mi casa, no puedo tener una ganancia en mi propia casa, eso

es mentira a lo que el señor **** **** ****, viene a decir, todo lo que viene a decir el señor, eso es falso, como voy a ganar una ganancia en mi propia casa, que estoy viviendo y nunca he rentado, le vuelvo a repetir nada, nada que ver, no le debo ni un peso, no le debo nada al señor **** **** ****, porque, porque lo digo, porque vivo desde hace **** **** años y es mi casa donde tengo viviendo a mi madre, eso es mentira, me viene a levantar falsos el señor ****. Así que no me puede levantar falso en mi propia casa, es falso todo lo que viene a decir el señor.

Confesión judicial que no beneficia a los intereses de la actora, en términos del artículo 1.359 de la Ley Procesal Civil en vigor, ya que con dicho medio de prueba no se acredita la existencia del contrato verbal que dice haber celebrado el oferente **** **** **** el **** **** **** con la absolvente demandada.

* La Confesión Judicial de **** **** ****, quien mediante audiencia de fecha veintinueve de junio del año dos mil veintiuno (foja 743 a 744) al dar contestación a las posiciones que resultaron calificadas de legales y encaminadas a acreditar la existencia del contrato verbal de arrendamiento, refirió lo siguiente:

3.- Que posee el inmueble motivo del presente juicio, derivado del convenio celebrado por usted y su hija **** **** **** con el ahora demandante.

A la 3.- nada, nadie, somos dueños, porque lo compre.

5.- Que usted como se comprometió verbalmente al pago de una renta originalmente convenida de \$**** pesos mensuales, respecto del inmueble motivo del presente juicio.

A la 5.- No.

6.- Que originalmente usted convino en un arrendamiento por el término de **** meses, respecto del inmueble motivo del presente juicio.

A la 6.- No, en ningún momento.

16.- Que desde el día **** **** ****, usted contrato arrendamiento verbal respecto del inmueble que habita aceptando de común acuerdo las condiciones establecidas en forma verbal.

A la 16.- No, nada no debo un peso nada, todo es falso.

17. Que usted en su calidad de arrendataria convino con el arrendador que las condiciones que regularían el contrato de arrendamiento, fueran verbales y que usted y su hija **** **** las respetarían.

A la 17.- No, yo no rento, que eso es claro.

18.- Que usted en su calidad de arrendataria ha incumplido con las obligaciones pactadas en el contrato verbal celebrado con su ahora demandante, como son el pago de la renta, agua potable y luz eléctrica.

A la 18.- No, nunca rento, nunca.

26.- Que usted habita el inmueble ubicado en ****, **** en **** **** ****, México, sin pagar ninguna renta o retribución a su legitimo propietario.

A la 26.- No, nunca pago renta, porque lo compre a mi patrón.

La parte actora por voz de su abogado manifiesta: solicito se me permita por esta autoridad formular nueva posiciones para que previa calificación sea formuladas a la absolvente siendo calificada la señalada con el número 1, en la que respondió:

1.- Qué usted se opone a entregar el inmueble motivo de este juicio por propia autoridad y sin derecho alguno que le asista.

1.- No, no lo voy a entregar, si tengo derecho porque es mi casa pero no lo voy a entregar porque lo compre.

Confesión judicial que al igual que la anterior, se le resta eficacia probatoria en términos del artículo 1.359 del Código Procesal Civil en vigor, ya que de las respuestas a las posiciones de ninguna de ellas se advierte la existencia o celebración del contrato verbal de arrendamiento del cual la parte actora solicita su terminación.

* Las confesiones expresas de **** **** **** e **** **** ****, vertidas dentro del juicio ****/**** radicado en el

Juzgado **** Civil de Primera Instancia de **** **** con residencia en **** ****, México, relativas al Juicio Ordinario Civil (Acción Reivindicatoria), las cuales fueron admitidas como documentales públicas en atención a que las copias certificadas de dicho expediente obran glosadas en el presente sumario, consistentes en:

* Respecto a **** **** ****. Indica el desahogo de la confesional en su persona en fecha **** **** al absolver las posiciones siguientes:

13. Que usted esta en posesión del bien inmueble ubicado en **** **** en **** **** ****, México por razón del contrato celebrado en el año ****.

TRECE. No

25. Que usted se opone a entregar la posesión del inmueble que habita al señor **** **** ****, con el fin de apropiarse del inmueble.

VEINTICINCO: si, me opongo porque el dueño es mi papá.

26. Que usted por su propia autoridad y sin derecho legal alguno se opone a entregar el inmueble que habita a su legitimo propietario **** **** ****.

VEINTISÉIS. Si, si me opongo porque el propietario de ahí es mi papá y el en ningún momento ha estado ahí en la casa.

Ampliación de posiciones:

1. Que el absolvente tiene en posesión el inmueble cuyas medidas son las siguientes al norte **** metros, al sur **** metros; al oriente **** metros; al poniente **** metros;

Uno: si;

2. Que la absolvente habita con su familia el inmueble que tiene las siguientes colindancias al norte colinda con **** **** ****, al sur **** **** ****; al oriente **** **** ****; al poniente **** **** ****.

Dos: si;

4. Que el tiempo que usted ha estado en posesión del inmueble propiedad de su demandante nunca le ha hecho mejoras.

Cuatro: si, nosotros ya tenemos cuarto de losa y sobrepuesto tabique, que estaba de adobe ahora ya es de tabique.

5. Que usted posee actualmente el inmueble ubicado en **** **** ****, **** **** ****, EL CUAL tiene la construcción original.

Cinco: si;

* Respecto a **** **** ****. Indica el desahogo de la confesional en su persona en fecha **** **** **** al absolver las posiciones siguientes:

9. Que la absolvente vive en el domicilio ubicado en **** ****, en **** **** **** México, desde el año **** en compañía de sus hijos y nietos.

NUEVE: si,

10. Que al absolvente se comprometió verbalmente a pagar a **** **** **** la cantidad de \$**** (**** **** **** 00/100 MN) mensuales por habitar el inmueble ubicado en **** **** en **** **** ****.

DIEZ: si, pero es falso,

11. Que usted y su hija **** **** **** celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en **** **** en **** **** **** México.

ONCE: si,

13. Que usted esta en posesión del bien inmueble ubicado en **** **** en **** **** **** México por razón del contrato celebrado en el año ****.

TRECE: si, en posesión si

14. Que la absolvente tiene la posesión de **** metros cuadrados de terreno que comprende el inmueble ubicado en **** **** en **** **** ****.

México, derivada del contrato verbal celebrado en el año ****.

CATORCE: si

24. Que usted habita el inmueble propiedad de ****
**** **** sin pagar ninguna retribución o renta a su
legítimo propietario

VEINTICUATRO: si, si somos propietarios

Ampliación de posiciones:

1. Que el absolvente tiene en posesión el inmueble
cuyas medidas son las siguientes al norte **** metros,
al sur **** metros; al oriente **** metros; al poniente
**** metros;

UNO, si, lo tengo en posesión

2. Que la absolvente habita con su familia el inmueble
que tiene las siguientes colindancias al norte colinda con
**** **** ****, al sur **** **** ****; al oriente
**** **** ****; al poniente **** **** ****.

DOS: si

3. *No calificada de legal por no ser hechos propios*

5. Que usted posee actualmente el inmueble ubicado en
****, **** ****, el cual tiene la construcción original.

CINCO: si, nada mas

A dichas documentales se les concede valor probatorio en términos del artículo 1.359 de la ley sustantiva civil en vigor, de las que se desprende que **** **** **** se opone a entregar la posesión del inmueble porque el dueño es su papá, que si tiene en posesión el inmueble de referencia y que le ha hecho mejoras pues estaba de adobe y ahora ya es de tabique; contrario a ello, en la posición trece, indica que la posesión que ejerce en el muticitado inmueble no es por razón del contrato celebrado en el año ****. Por su parte **** **** ****, indica que si vive en inmueble referido desde el año **** en compañía de sus hijos y nietos, que si celebro contrato de arrendamiento y que tiene la posesión del mismo; y en contraposición indico que es falso que se haya comprometido a pagar las mensualidades que se indican en la posición diez y a la posición veinticuatro indico que el inmueble que habita no paga retribución o renta, porque son propietarios. De modo tal que con dicha probanza se advierte que la demandadas están en posesión del inmueble objeto del presente juicio sin pagar renta, ya que refieren que son propietarias.

* La inspección judicial verificada en diligencia del siete de julio de dos mil veintiuno (foja 759 a 760) en el inmueble objeto de inspección ubicado en **** número **** en **** ****, México, se dio fe de:

- Que el interior del inmueble objeto de inspección se compone de *** habitaciones y *** baño.

- Que una habitación es de loza de concreto, dos de teja y tres de lamina, dos asbesto y el baño de teja.
- Que los pisos de las habitaciones son de concreto.
- Que no se observan construcciones nuevas o recientes.
- Se observa que cuenta con luz, agua y drenaje.

Por lo que a dicha inspección se le concede valor probatorio en términos del artículo 1.359 de la Ley Procesal Civil vigente en la entidad, únicamente para acreditar las condiciones estructurales con que cuenta el inmueble motivo de inspección y que fueron visibles a simple vista.

Sin que se advierte presuncional en su doble aspecto legal o humano que favorezca al actor y que justifique la existencia del contrato verbal de arrendamiento del cual reclama su terminación.

VII. Por lo que a juicio de esta juzgadora y una vez analizado el material probatorio ofertado en autos, concluye que no se encuentra satisfecho el primero de los elementos de la acción ejercitada al no haberse comprobado la existencia del contrato verbal de arrendamiento cuya terminación se reclama, tal y como ha quedado reseñado en la valoración de las pruebas aportadas al juicio por **** ***,.

VIII. Resultando ocioso el estudio de las excepciones y defensas aportadas por las demandadas **** ***, y

**** **** ****, al no haberse demostrado la existencia del contrato verbal de arrendamiento.

IX. Por tanto, en base a los razonamiento lógico jurídicos que integran el cuerpo del presente fallo y dado que el actor no cumplió con la carga probatoria que al efecto le impone el artículo 1.252 del Código Procesal Civil en vigor, **resulta improcedente la acción ejercitada** por **** **** ****, al no haberse demostrado la existencia del contrato verbal de arrendamiento del cual reclama su terminación y se absuelve a las demandadas **** **** **** y **** **** **** de las prestaciones que les fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda.

Siendo aplicable el criterio jurisprudencial de la **Suprema Corte de Justicia de la Nación; Sexta Época; Núm. de Registro: 269620; Instancia: Tercera Sala; Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación: Volumen CXX, Cuarta Parte: Materia(s): Civil, Común: Tesis: Página:51.**

ACCION, PRUEBA DE LA. Dado que la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, es indudable que, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, inmediatamente de que la parte demandada haya o no opuesto excepciones y defensas.

X. Ahora bien, esta juzgadora procede al estudio de la demanda reconvencional relativa a la acción del **PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS**, ejercitada por **** **** **** y **** **** ****, así se desprende que las actoras basan su pretensión en lo establecido en el artículo 7.346 del Código Civil para el estado de México que a la letra dice:

Daños y perjuicios

Artículo 7.346.- El incumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer, trae como consecuencia, además de importar la devolución de un bien o su precio, o la de entre ambos, en su caso, comprenderá la reparación de los daños y la indemnización de los perjuicios.

Por otra parte, los artículos 7.347, 7.348 y 7.349 del Código Civil, establecen el concepto de lo que es el daño, el perjuicio y el origen de ambas de la siguiente forma:

Concepto de daño

Artículo 7.347.- Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por falta de cumplimiento de una obligación.

Concepto de perjuicio

Artículo 7.348.- Se reputa perjuicio la privación de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Origen de la obligación sobre daños y perjuicios

Artículo 7.349.- Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se

hayan causado o que necesariamente deban causarse.

XI. La parte actora reconvencional, para demostrar su pretensión de daños y perjuicios que reclaman y refieren les fueron ocasionados por el demandado reconvencional **** *, por la cantidad de \$**** * (**** * **00/100 MONEDA NACIONAL**), por la pérdida o menoscabo de los gananciales que han dejado de percibir ante la libre disposición del bien inmueble de su posesión. Indicando en su escrito de demanda reconvencional sustancialmente que:

1.- Desde hace más de **** años las suscritas poseemos el inmueble que se encuentra ubicado en **** *, sin número, identificando medidas, colindancias y superficie (sin señalarse municipio y estado).

2.- El bien inmueble de nuestra posesión, desde que entramos al mismo, lo encontramos en ruinas, lo hemos ido condicionando conforme a nuestra situación económica, hasta dejarlo en condiciones para ser ocupado.

3.- El bien inmueble descrito en el hecho uno, en el año **** * nos fue reclamado en la vía ordinaria civil de acción Real Reivindicatoria por **** *, la declaración mediante sentencia definitiva de que el mismo era propietario de dicho bien, y por ende pedía la reivindicación del mismo a su favor, juicio que se radico en el Juzgado **** Civil de Primera Instancia de **** * con residencia en **** *, Estado de México, bajo el número de expediente **** */****, en la que se dicto sentencia definitiva de la cual el Juez declaro

procedente la acción ejercitada por la actora, quien al no haber acreditado su acción absolvió a los codemandados de todas y cada una de las prestaciones reclamadas e inconforme con la resolución definitiva **** * interpuso recurso de apelación, el cual fue declarado improcedente e infundados sus agravios confirmando la resolución de primer grado, e inconforme interpuso demanda de amparo directo el cual se declaró improcedente pues la justicia de la unión no amparo ni protegió al quejoso, por lo cual se trata de un asunto plena y totalmente terminado en el que opera a nuestro favor la excepción perentoria de cosa juzgada.

4.- Ante el afán del ahora demandado reconvencional, en el **** *, nos notificó Juicio no Contencioso de terminación de contrato de arrendamiento verbal de bien inmueble el cual se radico en el mismo Juzgado **** Civil de Primera Instancia que ahora nos ocupa; y al cual se le asigno el número de expediente ****/****, Juzgado **** Civil de Primera Instancia de **** * con residencia en **** *, Estado de México, y ante su afán de despojarnos del bien inmueble, ahora nos ha demandado una acción contradictoria, que lo es una Acción Ordinaria de Terminación de Contrato de Arrendamiento Verbal, de bien inmueble, estamos en presencia de dos acciones totalmente diferentes y contradictorias; y las ahora demandantes vía reconvencional nos hemos visto afectadas en la posesión del inmueble que hemos dejado descrito en el hecho uno de la presente, al estar siendo molestadas en la posesión, uso y usufructo del mismo dejando de obtener las ganancias lícitas que pudiéramos

recibir de su libre disposición, motivo por el cual se reclama el daño de pagos y perjuicios.

5.- Las suscritas nos asiste una posesión originaria respecto del inmueble que hemos dejado señalado, desde hace más de veinte años nos encontramos en posesión del mismo, desde antes que nuestro contrario adquiriera la posesión del bien que reclama, las acciones que ha intentado en nuestra contra son improcedentes; lo que nos da derecho a demandarle en la vía y forma en que lo estamos haciendo.

Una vez que se tiene por indicados los hechos en los que fundan su reconvención, en debido cumplimiento al criterio de la **Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 201121, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.3o.35 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Octubre de 1996, página 515, Tipo: Aislada**, de rubro y texto siguiente:

DAÑOS Y PERJUICIOS. EL ACTOR DEBE SEÑALAR EN SU DEMANDA EN QUE CONSISTIERON Y CUALES SON. La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 197, visible a foja 135, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, sostuvo el criterio de que si el actor probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, la

condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia. Dicho criterio parte de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios en el curso de demanda, aun cuando no haya señalado el monto de aquéllos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su curso inicial en qué consistieron y cuáles son los daños y perjuicios que se le ocasionaron, señalamiento que es indispensable a efecto de que su contrario pueda defenderse adecuadamente.

XII. Ahora bien, se tiene que del escrito de demanda reconvenzional las actoras **** **** **** y **** **** ****, reclaman de **** **** **** el pago de daños y perjuicios ocasionados por la pérdida o menoscabo de los gananciales que han dejado de percibir ante la libre disposición del bien inmueble de su posesión, advirtiéndose de los hechos que integran su demanda reconvenzional, referidos en líneas precedentes, si bien no se encuentra identificado plenamente el inmueble al indicar únicamente: ... " el inmueble que se encuentra ubicado en **** **** ****, sin número, identificando medidas, colindancias y superficie..." (sin señalarse municipio y estado) también lo es que derivado de la acción principal se entiende que se trata de inmueble motivo la litis principal. Sin embargo, dichos daños y perjuicios no se encuentra demostrado en autos, pues del material probatorio aportado a juicio por la actoras reconvenzionales se tiene que:

* La confesión judicial a cargo de **** **** ****, verificada en audiencia de fecha seis de julio del año dos mil veintiuno (fojas 796 a 797), quien al dar contestación a las posiciones que resultaron calificadas de legales de ninguna de ellas se desprende la existencia de la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio o en su caso la privación de cualquiera ganancia lícita sobre el inmueble que refieren las accionantes, tal y como se indica a continuación:

4.- Que usted en fecha **** **** ****. jamás dio en arrendamiento a favor de **** **** **** e **** **** ****, el bien inmueble ubicado en ****, **** del Municipio de **** **** ****, México.

4.- Sí, si se los arrende.

5.- Que cuando usted adquirió la propiedad del bien inmueble ubicado en ****, **** del Municipio de **** **** ****, México, las señoras **** **** **** e **** **** ya se encontraban en posesión de dicho bien inmueble.

5.- No, porque fue una herencia de mi papá, las señoras venían por temporadas entonces no estaban.

7.- Que usted jamás entregó físicamente el bien inmueble en arrendamiento, ubicado en ****, **** del Municipio

de **** **** ****, México, a las señoras **** ****
**** e **** **** ****.

7.- Sí, si se los entregue con un contrato de arrendamiento verbal de palabra.

9.- Que usted jamás ha tenido la posesión del bien inmueble que les reclama a las demandadas mediante el presente juicio.

9.- Sí, si he tenido la posesión ya que he estado al corriente con el pago de impuestos prediales y el pago de servicio del agua hasta la presente fecha.

10.- Que usted, hasta la fecha jamás ha celebrado contrato verbal alguno con las demandadas en el presente juicio.

10.-Sí, si he celebrado contrato de arrendamiento verbal.

14.- Que las señoras **** **** **** y **** **** ****, jamás se obligaron con usted a pagar cantidad de dinero alguno, por el uso del inmueble ubicado en ****, ****, del Municipio de **** **** ****, México

14.- Sí, acordamos de mutuo acuerdo con nuestro trato de arrendamiento verbal.

Confesión judicial que no beneficia a los intereses de las actoras reconconvencionistas, en términos del artículo 1.359 de la Ley

Procesal Civil en vigor, dado que la respuesta a las posiciones están encaminadas a la celebración del contrato verbal, situación que ha quedado resuelta en el estudio de la acción principal, más de la misma no se demuestra la pérdida o menoscabo de los gananciales que dicen han dejado de percibir ante la libre disposición del bien inmueble motivo del presente asunto.

* La confesión expresa de la actora principal al confesar haber celebrado un contrato verbal de arrendamiento respecto del inmueble objeto de juicio. Sin embargo, al igual que la anterior se le resta eficacia probatoria en términos del artículo 1.359 del Código procesal Civil en vigor, pues su argumento se basa en que los contratos de arrendamiento deben contar por escrito con las formalidades de ley, más no se desprende la existencia de una pérdida o menoscabo de los gananciales que han dejado de percibir ante la libre disposición del bien inmueble motivo de estudio.

* Las copias certificadas por el Secretario de Acuerdos del Juzgado **** Civil de Primera Instancia de **** **** con residencia en **** ****, México, de algunas de las constancias que integran el expediente ****/**** relativas al Juicio Ordinario Civil (Acción Reivindicatoria) promovido por **** **** **** en contra de **** **** **** **Y OTRO**, radicado en dicho juzgado y que fueron exhibidas por **** **** **** y;

* Las copias certificadas por la Secretario de Acuerdos del Juzgado **** Civil de **** **** con residencia en **** ****, México, de las constancias del expediente ****/****, relativo al Procedimiento Judicial no Contencioso sobre Notificación Judicial, radicado ante dicho juzgado, promovido por **** **** **** en contra de **** **** **** y **** **** ****, y que fueron exhibidas por **** **** ****.

A dichas documentales se les concede valor probatorio en términos del artículo 1.359 de la Legislación Procesal Civil vigente, ya que con las mismas se demuestra la existencia de los juicios que fueron radicados ante el Juzgado **** Civil de **** **** con residencia en **** ****, México, los cuales concluyeron a más de haberse valorado en el estudio de la acción principal. Sin que de las mismas se desprenda la pérdida o menoscabo de los gananciales que reclaman las actoras en la reconvención.

* La testimonial a cargo de **** **** ****, **** **** **** y **** **** ****, verificada en audiencia de fecha seis de julio del año dos mil veintiuno (fojas 786 a 793), no se le concede valor probatorio en terminos de los artículo 1.359, ya que de las preguntas que se les formularon, de ninguna ellas se desprenderse la pérdida o menoscabo de los gananciales motivo de la acción intentada por la actoras reconvencionistas, sino mas bien versaron sobre el contrato verbal de arrendamiento que fue ventilado en el estudio de la acción principal, como se detalla a continuación:

4.- Diga el testigo si ha visto que el señor *****, *****,
haya poseído el bien inmueble ubicado en *****, *****, en el
Municipio de *****, *****, México.

* *****

4.- no, al menos yo siempre que he ido y estado ahí no.

* *****

4.- no, no lo he visto que viva ahí.

* *****

4.- que yo sepa el señor no lo ha poseído.

5. Diga el testigo si el señor *****, *****, ha celebrado
contrato verbal de arrendamiento con las señoras *****, *****,
*****, y *****, *****, respecto del bien inmueble ubicado
en *****, *****, en el Municipio de *****, *****, México.

* *****

5.- no, desconozco.

* *****

5.- no, no vi que haya celebrado un contrato.

* *****

5.- no, desconozco.

7. Diga el testigo si sabe en que concepto o carácter, las
señoras *****, *****, e *****, *****, se encuentran
en posesión del bien inmueble ubicado en *****, *****, en el
Municipio de *****, *****, México.

* *****

7.- como dueñas.

* **** *

7.- yo se que es de ellas la casa.

* **** *

7.- hasta donde yo se ese terreno, fue dado por el Señor **** a estas personas, y esa vez yo lo vi junto con mi padre que ya es difunto, el mismo lo dijo en una platica, no se si fue por concepto en gratitud de que el matrimonio trabaja con el, pero si el señor lo externo muy claramente.

8.- Diga el testigo, si sabe donde han vivido las señoras **** **** y ****, desde antes del día **** hasta la fecha.

* **** *

8.- yo las conozco desde hace **** años o ****, y siempre han vivido ahí.

* **** *

8.- pues han vivido ahi en ****.

* **** *

8.- no, siempre han vivido ahi, ya tienen mas de **** años, nunca han vivido en otro lado.

La presuncional en su doble aspecto legal y humano y la instrumental pública de actuaciones, se desestiman en términos del artículo 1.359 del código Procesal civil, para acreditar los daños y perjuicios reclamados en base a la valoración de todas y

cada una de las pruebas aportadas al juicio por las actoras reconventionistas.

XIII. En base a las consideraciones lógico jurídicas que integran el cuerpo del presente fallo y dado el incumplimiento de las actoras reconversiones con motivo de la carga procesal que al efecto les impone el artículo 1.252 del Código Procesal Civil, se declara improcedente la acción reconversional intentada por **** **** **** e **** **** ****, en consecuencia, se absuelve al demandado reconversional **** **** **** de las prestaciones que le fueron reclamadas.

Cobra aplicabilidad el criterio de la **Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 220946, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.2o. J/166, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VIII, Diciembre de 1991, página 95, Tipo: Jurisprudencia,** de rubro y texto siguiente:

ACCION. FALTA DE PRUEBA DE LA.

Dado que la ley ordena que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción, es indudable que, cuando no los prueba, su acción no puede prosperar, independientemente de que la parte demandada haya o no opuesto excepciones y defensas.

XIV. Con apoyo en el criterio jurisprudencial transcrito, al no acreditarse la acción ejercitada por la parte actora reconvenzional, la Suscrita considera innecesario el estudio de las excepciones y pruebas que aportó el demandado reconvenzional **** ** para demostrarlas.

XV. En atención a que en el presente asunto no se actualizan los supuestos previstos por el artículo 1.227 del Código Adjetivo Civil vigente, no ha lugar a condenar al pago de costas en esta instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1.192, 1.195, 1.227, 1.359, 2.97, 2.100, 2.101, 2.107, 2.108, 2.111, 2.115, 2.118, 2.119, 2.121, 2.126, 2.141, 2.143, y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se;

R E S U E L V E

PRIMERO. Ha sido procedente la vía **ORDINARIA CIVIL sobre TERMINACIÓN DE CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO** utilizada por la parte actora **** ** quien no acreditó el primero de los elementos de la acción ejercitada en contra de **** ** e **** **, quienes dieron contestación a la incoada en su contra, en consecuencia:

SEGUNDO. Se **absuelve** a las demandadas **** ***,
**** e **** **** de todas y cada una de las
prestaciones que le fueron reclamadas en la acción principal, en
base a las consideraciones lógico-jurídicas que conforman el
presente fallo.

TERCERO. Ha sido procedente la vía ORDINARIA CIVIL
sobre PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS utilizada por la parte
actora reconvencional **** **** e **** ***,
quienes no acreditaron los extremos de su acción ejercitada en
contra de **** **** quien dio contestación a la incoada
en su contra, en consecuencia:

CUARTO. Se **absuelve** al demandado reconvencional
**** **** de todas y cada una de las prestaciones que le
fueron reclamadas en la acción reconvencional, en base a las
consideraciones lógico jurídicas que integran el presente fallo.

QUINTO. En atención a que en el presente asunto no se
actualizan los supuestos previstos por el artículo 1.227 del
Código Adjetivo Civil vigente, no ha lugar a condenar al pago de
costas en esta instancia.

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMA **LA DOCTORA EN DERECHO
MARÍA MIRELLA FLORES MACEDO, JUEZA CUARTO
CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO**

**JUDICIAL DE TENANGO DEL VALLE, CON
RESIDENCIA EN SANTIAGO TIANGUISTENCO,
ESTADO DE MÉXICO, QUE ACTÚA CON SECRETARIO DE
ACUERDOS, LICENCIADO RUBEN HERNÁNDEZ
MEDINA, QUE AUTORIZA Y DA FE DE LO ACTUADO.**

DOY FE

JUEZA

SECRETARIA

VERSIÓN PÚBLICA

RUBEN HERNANDEZ MEDINA
50.46.45.44.4f.4d.45.58.30.30.30.35.34.30.33.39
15/02/25 13:27:24

RUBEN HERNANDEZ MEDINA.

Hago constar y certifico que la presente es copia del original que se tuvo a la vista y que obra en los archivos de esta dependencia y concuerda fielmente en las partes no testadas, en términos de lo previsto en los artículos 3, fracción XLV, 92 fracción XL, 96 fracción II, 122, 132 fracciones I y III, 143 y demás relativos y aplicables de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios. En esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como confidencial con base en lo establecido en el ordenamiento mencionado. Conste.

VERSIÓN PÚBLICA

HOJA DE FIRMANTES

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - Transacción

Archivo Firmado: 26541763.pdf.p7m
Autoridad Certificadora: Autoridad Certificadora del Poder Judicial del Estado de México
Firmante(s): 1

Firmante	Nombre	RUBEN HERNANDEZ MEDINA	Validez	BIEN	Vigente
Firma	#Serie	50.4a.45.44.4f.4d.45.58.30.30.30.30.35.34.30.33.39	Revocación	OK	No Revocado
	Fecha (UTC/Estado de México)	08/11/21 19:15:07 - 08/11/21 13:15:07	Status	Ok	Válida
	Algoritmo	RSA - SHA256			
	Cadena de Firma	0f 98 59 5b f6 33 6b e5 85 9c 95 79 88 5f ed 92 99 f2 9f 9b cd cf 26 8c 80 50 66 62 2e 0e b9 da 39 8f 28 54 f3 57 3c 39 8e 90 ca 90 33 89 a7 0e d0 99 6b 21 97 8b 3b 2a 90 a0 c0 07 9d b4 d3 5d 8f 93 03 ea e6 96 26 6d 1e 80 f4 03 87 7d 41 10 f3 79 3a ab 91 e1 42 03 2b 06 48 f3 4d ef 12 7d e2 3a 8d 43 c3 cd 89 1f 50 dc 98 32 16 b6 b6 8f 77 eb 4a 4d 08 9d 9c b4 8d dc 4e c0 f5 0d 6d 95 6a 9a c0 87 ab 23 04 de e9 53 79 d8 e6 4f 84 4e 02 88 dc 0b 0a ce 57 b0 39 c1 bf 8e 43 8d 04 36 b9 de 1a d2 a5 d4 66 00 61 5e fe 3a b9 c6 88 c1 0a fb ce 59 fd 06 37 4d a3 74 34 eb 78 1a 71 09 1d 98 77 be c1 9b ac 7d 72 46 3c 44 d8 53 30 f6 dd e6 a2 8b 60 a9 7c 9c c4 e1 1e eb cb 45 03 86 d6 f1 2c 55 ed 34 61 c1 b7 60 2a 41 15 31 bb 3b 73 40 82 e8 2f 75 ec d7 f9 53 64 8b d8 07 34 1c			
OCSP	Fecha (UTC/Estado de México)	08/11/21 19:15:08 - 08/11/21 13:15:08			
	Nombre del Respondedor	OCSP FEJEM PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MEXICO			
	Emisor del Respondedor	Autoridad Certificadora del Poder Judicial del Estado de México			
	Número de Serie	50.4a.45.44.4f.4d.45.58.31.30.30.30.30.30.30.30			

Archivo firmado por: RUBEN HERNANDEZ MEDINA
Serie: 50.4a.45.44.4f.4d.45.58.30.30.30.30.35.34.30.33.39
Fecha de firma: 08/11/21 19:15:07 - 08/11/21 13:15:07
Certificado vigente: 15/02/25 13:27:24 - 15/02/25 07:27:24

