No. de Expediente

DOMICILIO A NOTIFICAR: _____

ESTADO DE HIDALGO
PODER JUDICIAL

Poder Judicial
del Estado de Hidalgo

[redacted]/2005-II

RAMO CIVIL

L

EXP. NUM. [redacted] / 2005

DISTRITO JUDICIAL DE: [redacted]

JUZGADO: [redacted] CIVIL

ACTOR: [redacted]

DEMANDADO: [redacted]

JUICIO: Ordinario Civil

Juez

Secretario de Acuerdos

LIC. [redacted] LIC. [redacted]

FT/JC/001/A1

1202

21ª. Las partes se someten expresamente a la competencia y jurisdicción de las leyes tribunales de la ciudad de [redacted], Hidalgo y a las que por su competencia corresponde en materia federal, renunciando al fuero que por razones de domicilio debieran corresponderles.

22ª. Este contrato se extiende por duplicado y los contratantes declaran estar debidamente enterados de todas Y cada una de las cláusulas que contiene y que conocen cada uno de los artículos que se citan firmando de conformidad.

23ª. OPCIÓN DE COMPRA.- Las partes acuerdan que en el plazo máximo de 6 meses a partir de la firma del presente contrato, el arrendatario tendrá la opción de comprar el inmueble objeto de este contrato notificado fehacientemente al arrendador su opción, siempre y cuando se encuentra el arrendatario al corriente con el pago de sus rentas. En el caso de no ejercitar la opción llegado el vencimiento la opción quedará rescindida.

La opción de futura compra - venta se acuerda en los siguientes términos:

a) PRECIO.- Se fija en precio de venta en la cantidad que resulte de los precios de mercado en la zona a esa fecha. El inmueble se venderá libre de gravamen, arrendamiento y al corriente de pago en toda clase de contribuciones, impuestos, tasas, estatales y municipales, gastos de comunidad etc.

b) PLAZO.- El pago deberá de ser cubierto en el momento de la escrituración.

c) GRAVÁMENES.- El expresado inmueble se transmitirá libre de GRAVAMEN.

d) OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA Y PLAZO.- Ambas Partes se obligan a otorgar escritura pública de compra-venta en el plazo de 30 días [redacted]

primero de febrero del 2004, dos mil cuatro. - - - - - - - - - - - - - -

- - - - 2.- Que sabe y le consta que la parte demandada cumplió con el pago de la mensualidad por concepto de renta.- - - - - - -

- - - - 3.- Que sabe que la parte actora no notifico a la parte demandada sobre la terminación del contrato de arrendamiento.

- - - - 4.- Que sabe y le consta que el señor [redacted] no quiso recibir el pago de renta del mes de febrero del 2005, dos mil cinco. -

- - - - 5.- Que sabe que el motivo por el cual el señor [redacted] no recibió la renta antes citada porque no sabia si iba a seguir rentando o vender -

- - - 6.- Que sabe que la empresa demandada ofreció comprar el inmueble arrendado a la parte actora, y esto lo hizo el testigo por ser el Gerente a cargo de la sucursal de la empresa demandada.

- - - - 7.- Que sabe que la persona que estuvo presente al momento de hacer la oferta es [redacted], porque comparte la misma oficina con el testigo. - - - -

- - - - 8.- Que funda la razón de su dicho porque el testigo es la persona encargada de realizar los pagos por el contrato de arrendamiento. -

- - - - A continuación y en uso de la voz la parte actora a través de su abogado patrono formula las siguientes repreguntas, que previamente su calificación de legales el testigo respondió: - - - -

- - - - 1.- Que desconoce la fecha en que la parte actora debió haber notificado a la parte demandada sobre la terminación del contrato. -

- - - - 2.- Que sabe que el monto del ofrecimiento de compraventa fue dos mil pesos por metro cuadrado. - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - 3.- Que no recuerda la fecha en que se hizo el ofrecimiento de venta, pero fue en el mes de julio del 2004, dos mil cuatro. -

- - - - Siendo todas las repreguntas que se le formulan. - - - - -

- - - - SEGUNDO TESTIGO.- Seguidamente presente el C [redacted] con la protesta de ley que tiene otorgada para conducirse con verdad por sus generales manifiesta: Llamarse como ha quedado escrito, ser originario del [redacted] y vecino del Estado de México, con domicilio en [redacted], lote [redacted] Fraccionamiento [redacted] [redacted] [redacted], Estado de México, de 32 años de edad, soltero, Vendedor de maquinaria para construcción, que sabe leer y escribir por haber cursado cuarto cuatrimestre de la carrera de Ingeniería Civil, conoce a amas partes dentro del presente juicio, no tiene amistad ni parentesco con la parte actora, que depende económicamente de la parte demandada porque trabaja para ella, no tiene sentimiento de odio o rencor en contra de ninguna de las partes, no tiene relación comercial, no tiene interés personal y directo en el presente asunto, y a preguntas que le formula la parte demandada a través de su abogado patrono y previa su calificación de legales el testigo respondió: - - - - - - - - - - - - - -

- - - - 1.- Que sabe y le consta que la relación que existe entre ambas partes es un arrendamiento del terreno donde esta la empresa [redacted] -

- - - - 2.- Que sabe y le consta que la parte demandada cumplió con el pago de renta correspondiente al contrato de

arrendamiento que tienen celebrado. - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - 3.- Que sabe que la parte actora no notifico a la empresa el término del contrato de arrendamiento que tienen celebrado. - -

- - - - 4.- Que sabe que el actor no recibió el pago de la renta correspondiente al mes de febrero de 2005, dos mil cinco. - - - - -

- - - - 5.- Que sabe que la parte actora no recibió el pago de la renta antes citada porque no sabia si iba a seguir rentando. - - - -

- - - - 6.- Que sabe que la persona demandada ofreció a la parte actora un contrato de compraventa con respecto al inmueble arrendado. -

- - - - 7.- Que sabe que la fecha de oferta que hizo la parte demandada a la parte actora fue en julio del 2005, dos mil cinco.

- - - - 8.- Que funda la razón d su dicho porque estuvo el testigo presente cuando se hizo el ofrecimiento de compra en el mes de julio, porque trabaja para la empresa demandada y porque me lo manifestó el señor [redacted] gerente de la compañía. -

- - - - A continuación y en uso de la voz, la parte actora a través de su abogado patrono formula las siguientes repreguntas que previa su calificación de legales el testigo respondió: - - - - - - - -

- - - - 1.- Que le consta que la parte demandada cumplió con el pago de rentas respecto al arrendamiento que tiene celebrado con la parte actora porque veía cuando [redacted] solicitaba los recibos para el pago de la renta correspondiente, se elaboraban los cheques y se entregaban los mismos. - - - - - - - - - - - - - -

- - - - 2.- Que no sabe en que fecha debió hacerse la notificación a la parte demandada de la terminación del contrato de arrendamiento al que se ha referido. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - 3.- Que sabe que se debió haber hecho la notificación de la terminación del contrato de arrendamiento porque el testigo sabe que en un contrato de esta naturaleza cuando no se quiere continuar con el mismo, se debe hacer saber al arrendatario con anticipación dicha situación. -

- - - - 4.- Que sabe que el monto de la oferta que hizo la parte demandada al actor fue de dos mil pesos el metro cuadrado. - - - -

- - - - 5.- Que no se hizo una oferta liquida del monto de la compraventa. -

- - - - 6.- Que sabe que fue de manera verbal que se hizo el ofrecimiento de la compra. -

- - - - 7.- Que sabe que el actor no aceptó el ofrecimiento. - - - - -

- - - - Siendo todas las repreguntas que se le formulan. Con lo que termina la presente diligencia que previa lectura y ratificación firman al margen y al calce los que en la misma intervinieron y quisieron y pudieron hacerlo. Se cierra y autoriza lo actuado. DOY FE. - - - -

Rmos

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

87/85

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
[redacted]

EDAD 19
SEXO H

[redacted]

DOMICILIO
[redacted]

CLAVE DE ELECTOR [redacted]
ESTADO [redacted] DISTRITO
MUNICIPIO [redacted] LOCALIDAD [redacted] SECCIÓN [redacted]

[redacted]

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE, NO ES VÁLIDO SI PRESENTA TACHADURAS O ENMENDADURAS.

EL TITULAR ESTÁ OBLIGADO A NOTIFICAR EL CAMBIO DE SU DOMICILIO EN LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A QUE ESTE OCURRA.

[redacted]

FERNANDO ZERTUCHE MUÑOZ
SECRETARIO EJECUTIVO DEL
[redacted]

[redacted]

DIGITOS FEDERALES
00 03 05 08

LOCALES
09 00 01 02 03 04 05 06 07 08

DIGITO VERIFICADOR

8886

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE [redacted]
EDAD 31
SEXO H
PADRÓN
DOMICILIO
[redacted]
FOLIO [redacted] AÑO DE REGISTRO [redacted]
CLAVE DE ELECTOR
ESTADO [redacted] DISTRITO
MUNICIPIO [redacted] LOCALIDAD [redacted] SECCIÓN [redacted]

[redacted]

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE, NO ES VÁLIDO SI PRESENTA RASPADURAS O ENMENDADURAS. EL TITULAR ESTÁ OBLIGADO A NOTIFICAR EL CAMBIO DE SU DOMICILIO EN LOS 30 DÍAS SIGUIENTES A QUE ESTE OCURRA.

[redacted]

EMILIO CHUAYFFET CHEMOR
DIRECTOR GENERAL
INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

[redacted]

ELECCIONES FEDERALES 90 91 93 94 LOCAL EN 94 95 96 97 98 99 00 01 02 03 EXTRAORDINARIAS

89

[redacted]
VS
[redacted]
EXPEDIENTE: [redacted]/2005
JUICIO: ORDINARIO CIVIL

C. JUEZ [redacted] CIVIL DE [redacted] ESTADO DE HIDALGO.
P R E S E N T E

[redacted], en mi carácter de apoderado legal de la empresa denominada [redacted], personalidad que tengo debidamente acreditada en los autos del presente procedimiento, ante usted respetuosamente comparezco y expongo:

Que por medio del presente ocurso y con fundamento en el artículo 421 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Hidalgo, vengo a formular de parte de mi representada los siguientes:

ALEGATOS

1.- En vía de alegatos, solicito a Usted C. Juez, con apego a la valoración que establece el Capítulo VII Y VIII del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Hidalgo, pronunciarse en el presente juicio a favor de mi representada, ya que el actor no probó los extremos de sus pretensiones.

El actor no acreditó los extremos de sus pretensiones, ya que, como quedó plenamente probado, mi representada cumplió con todo lo convenido en el contrato de arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004.
No obstante estar establecido en el artículo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Hidalgo y en la cláusula 9ª del contrato de arrendamiento, el actor se abstuvo de demandar la terminación del contrato y sólo se concretó a solicitar la desocupación y entrega del inmueble, fundamentando su petición en la cláusula 8ª del referido contrato de arrendamiento.
Es importante señalar que la primera parte del artículo 2484 del Código Civil vigente en el Estado de Hidalgo resulta inaplicable, debido a que no se trata de un predio rústico, por tanto el señalamiento referente a un supuesto aumento en el precio de la renta resulta inaplicable como ya lo manifesté en mi contestación, ya que, el artículo 2475del mismo ordenamiento hace referencia a los inquilinos que se encuentran al corriente en el pago de sus rentas y señala que dicho contrato se prorrogará hasta por un año, pudiendo el arrendador aumentar hasta un 10% la renta anterior y esto, siempre y cuando el propio arrendador demuestre que los alquileres en la zona de que se trate, hayan sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.
Por consiguiente, resulta aplicable el artículo 2477 en relación con el artículo 2476, ya que como lo señalan dichos numerales, tratándose de un predio urbano el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario continúa deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, CON ARREGLO A LO QUE PAGABA.

Así las cosas, con estricto apego a derecho, el actor ejerció su facultad de pedir a ese H. Juzgado, en relación a la desocupación y entrega, resultando inaplicable para el caso en concreto, ya que, como lo reitero, no

existe una notificación en forma legal para la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004, el cual se encuentra vigente hasta este momento de manera indefinida.

Luego entonces, si las prestaciones que reclama resultan fundamentadas en artículos inaplicables al caso en concreto, la acción intentada deberá declararse improcedente y se deberá absolver a mi representada de las prestaciones que reclama el actor y condenar, por otra parte, en términos de ley, al actor al pago de gastos y costas.

Reitero a usted C. Juez, que el actor en ningún momento manifestó su deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004 y por consiguiente la acción intentada debe declararse improcedente.

Por lo expresado, solicito a usted C. Juez manifestarse en relación a mi legítima posesión del inmueble arrendado, sustentando tal declaración en lo que establecen los artículos 2475, 2476, 2477 y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Estado de Hidalgo.

Por lo expuesto.

A Usted C. Juez [redacted] Civil, atentamente pido:

Primero.- Tenerme por presentado con la personalidad con que me ostento, rindiendo de parte de mi representada en tiempo y forma los presentes alegatos.

Segundo.- Solicito a usted C. Juez [redacted] Civil, pronunciarse conforme a derecho.

[redacted], Estado de Hidalgo, a diecisiete de junio de dos mil cinco.

[redacted]

Por su apoderado legal

[redacted]

EXPEDIENTE NUMERO: [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

---- Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo a 21 veintiuno de Junio del [redacted] ----------
---- Por presentado [redacted] con su escrito de cuenta. Visto el estado de Autos y con fundamento en los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127, 129 y 421 del Código de Procedimientos Civiles; SE ACUERDA: ---
---- I.- En virtud de que de autos no se advierte que se haya abierto el juicio a periodo de alegatos, no ha lugar a acordar de conformidad lo solicitado por el apoderado legal de la parte demandada ----------
---- II.- Notifíquese y cúmplase.----------
---- Así lo acordó y firmo la Ciudadana Juez Segundo de lo Civil LICENCIADA [redacted] que actúa con Secretario de Acuerdos LICENCIADA [redacted] que autentica y da fe ----------
Rmos [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 11:00 HORAS DEL DÍA 24 VEINTICUATRO DEL
MES DE JUNIO DEL AÑO [redacted]
FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPO[redacted]
LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE. DOY FE.
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 13:30 HORAS DEL DÍA 24 VEINTICUATRO DEL
MES DE JUNIO DEL AÑO [redacted]
NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL
LOCAL DE ESTE JUZGADO A EL MISMO QUIEN
COMPARECE DENTRO DEL PLAZO PREVISTO POR EL ARTÍCULO
123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. DOY FE.
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 11:03 HORAS DEL DÍA 27 VEINTISIETE DEL
MES DE JUNIO DEL AÑO [redacted]
NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL
LOCAL DE ESTE JUZGADO A [redacted] QUIEN
COMPARECE DENTRO DEL PLAZO PREVISTO POR EL ARTÍCULO
123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES. DOY FE.
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

[redacted]

EXPEDIENTE [redacted] /2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL
[redacted]
VS
[redacted]

C. JUEZ [redacted] CIVIL
DE [redacted]
P R E S E N T E

[redacted] promoviendo con el carácter que tengo en el expediente citado en antecedentes, por medio del presente y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 421 del Código de Procedimientos Civiles, comparezco a manifestar:

Que en virtud de que no existe prueba alguna pendiente de desahogar solicito se abra el periodo de alegatos, concediendo el término que corresponda para formularlos.

Por lo expuesto y fundado, a usted C. Juez, atentamente pido:

Unico.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito, solicitando se abra el periodo de alegatos.

A T E N T A M E N T E

[redacted]

EXPEDIENTE NÚMERO [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - [redacted], Estado de Hidalgo, a 22 veintidós del año de [redacted] [redacted] -

- - - Por presentado [redacted], con su escrito de cuenta. Visto su contenido y con fundamento en lo establecido por los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 70, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127, 129 y 421 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; SE ACUERDA:- -

- - - I.- Visto el estado procesal que guardan los presentes autos y como lo solicita la parte actora, se concede a las partes el termino de 5 cinco días para que formulen sus correspondientes alegatos.- - - - - - - - - - - -

- - - II.- Notifíquese y Cúmplase.- -

- - - Así lo acordó y firma la C. Juez [redacted] de lo Civil de este Distrito Judicial, LICENCIADA [redacted] que actúa con Secretario de Acuerdos, LICENCIADA [redacted] [redacted] que autentica y da fe. -

[redacted]

[redacted]

VJM/cm

naturales contados a partir de la fecha en que se haya ejercitado la opción de compra en los términos expresados al comienzo de esta cláusula.

En el acto del otorgamiento la parte compradora hará entrega del pago total a la vendedora y esta hará entrega de la posesión del inmueble.
La elección del Notario autorizante corresponderá a la parte vendedora que comunicará a la compradora, Notaria, día y hora para el otorgamiento dentro del plazo indicado en esta cláusula.

e) GASTOS E IMPUESTOS.- Los gastos e impuestos derivados consecuencia del otorgamiento de la escritura pública de compra - venta serán por cuenta de cada parte según Ley.

[redacted], Hgo., a 1 de Febrero del 2004.

ARRENDADOR

[redacted]

ING. [redacted]

ARRENDATARIO

[redacted]

[redacted]

FIADOR

[redacted]

ING. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 11:00 HORAS DEL DÍA 24 VEINTICUATRO DEL MES DE JUNIO DEL AÑO [redacted] FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE A LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE. DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS # 13:30 HORAS DEL DÍA 27 VEINTISIETE DEL MES DE JUNIO DEL AÑO [redacted] NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted] ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL LOCAL DE ESTE JUZGADO A EL MISMO QUIEN COMPARECE DENTRO DEL PLAZO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 11:05 HORAS DEL DÍA 27 VEINTISIETE DEL MES DE JUNIO DEL AÑO [redacted] NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted] ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL LOCAL DE ESTE JUZGADO A LIC. [redacted] QUIEN COMPARECE DENTRO DEL PLAZO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EXPEDIENTE [redacted] 2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL
[redacted]
VS
[redacted]

C. JUEZ [redacted] CIVIL
DE [redacted]
PRESENTE

[redacted], promoviendo con el carácter que tengo en el expediente citado en antecedentes por medio del presente, comparezco a formular en el término que me fue concedido los siguientes:

ALEGATOS

1.- La acción intentada en este juicio, se encuentra acreditada, ya que con la prueba documental desahogada consistente en el contrato de arrendamiento de fecha 1 de febrero de 2004, se demostró que existió un contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en bulevar [redacted] de esta ciudad, el cual di en arrendamiento a la empresa [redacted] por conducto de su apoderado legal Licenciado Ra[redacted]

2.- El contrato de referencia feneció el día 31 de enero del 2005, como se desprende de la cláusula séptima, y como la demandada sigue ocupando el inmueble motivo del arrendamiento, sin que lo hubiera desocupado como era su obligación ya que el contrato feneció, es por lo que demando la desocupación del inmueble dentro del término de 10 días, antes de que se convierta en contrato de tiempo indeterminado, por lo cual la acción es procedente. Siendo aplicable al caso particular las siguientes jurisprudencias:

Octava Epoca
Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Fuente: Apéndice 2000
Tomo: Tomo IV, Civil, Jurisprudencia TCC
Tesis: 461
Página: 397

ARRENDAMIENTO. DEMANDA PRESENTADA DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS SIGUIENTES A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO. NO OPERA LA TÁCITA RECONDUCCIÓN.- Cuando la demanda de terminación de contrato de arrendamiento se presenta dentro de los diez días siguientes al vencimiento del plazo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento, término que prudentemente ha fijado la Tercera Sala de la Honorable Suprema Corte de Justicia de la Nación para que el arrendador pueda oponerse a que el inquilino continúe en el uso y goce de la localidad arrendada y así evitar que opere la tácita reconducción, es evidente que la parte actora no tiene por qué dar aviso o notificar su voluntad de dar por terminado el contrato como requisito de procedibilidad, porque no se está en el caso de arrendamiento por tiempo indeterminado, y por ende no es aplicable el artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Octava Época:

Amparo directo 1507/88.-José Escalera Mendoza.-30 de junio de 1988.-Unanimidad de votos.-Ponente: José Joaquín Herrera Zamora.-Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 4102/89.-Representaciones Imexa, S.A.-16 de enero de 1990.-Unanimidad de votos.-Ponente: José Joaquín Herrera Zamora.-Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 4307/89.-Vercina II, S.A. de C.V.-18 de junio de 1990.-Unanimidad de votos.-Ponente: Martín Antonio Ríos.-Secretaria: Nubia Chapital Romo.

Amparo directo 746/91.-Josefina Córdova viuda de Cuevas.-28 de febrero de 1991.-Unanimidad de votos.-Ponente: José Joaquín Herrera Zamora.-Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 1976/91.-Alejandro Gómez Castillo.-30 de abril de 1991.-Unanimidad de votos.-Ponente: Víctor Manuel Islas Domínguez.-Secretario: Mario Pedroza Carbajal.

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Segunda Parte, página 302, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 440.

Novena Epoca
Instancia: Primera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo: XIV, Julio de 2001
Tesis: 1a./J. 31/2001
Página: 352

TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.

Contradicción de tesis 50/99-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito (ahora Primero) y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 14 de febrero de 2001. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Tesis de jurisprudencia 31/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos

de los señores Ministros: presidente [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted]. Ausente: [redacted]

Por lo anterior es de concluir que la acción intentada por el suscrito se encuentra debidamente acreditado en autos y por lo tanto debe declararse procedente y condenar a la parte demandada a la desocupación del inmueble, el pago de las rentas vencidas así como todas las prestación que solicito en mi escrito de demanda, ya que son prestaciones inherentes al contrato y fueron aceptadas por la demandada incluyendo en aumento de la renta de los meses que ha seguido ocupando.

Siendo improcedente la reconvención planteada atendiendo a las Jurisprudencias invocadas puesto que la reconvención consistente en la prorroga del contrato debe demandarse cuando el contrato esta vigente y no cuando esta vencido. Siendo aplicable al caso la siguiente jurisprudencia:

Octava Epoca
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Apéndice 2000
Tomo: Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN
Tesis: 105
Página: 84

ARRENDAMIENTO PARA HABITACIÓN. LA JURISPRUDENCIA QUE ESTABLECE QUE LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DEBE EJERCERSE CUANDO TODAVÍA ESTÁ EN VIGOR ES INAPLICABLE PARA EL ESTADO DE PUEBLA (REFORMA AL ARTÍCULO 2324 DEL CÓDIGO CIVIL DE ESTE ESTADO, VIGENTE A PARTIR DEL 10 DE AGOSTO DE 1985).- Para determinar la procedencia y la forma en que debe ejercerse el derecho de prórroga al contrato de arrendamiento para habitación que, en su caso, se conceda al arrendatario, debe atenderse a lo dispuesto en el Código Civil de cada uno de los Estados de la República Mexicana; de manera tal que el criterio aplicable en tal hipótesis para un Estado puede no resultar serlo para otra entidad federativa, si los códigos civiles relativos no concuerdan en lo que dispongan al respecto. Inclusive, el criterio sustentado en una tesis de acuerdo con la ley civil de un Estado puede ser aplicable en determinada época y dejar de serlo para el propio Estado en otra, en virtud de reformas que el legislador local efectúe a las disposiciones legales relativas. Tal es el caso de la jurisprudencia publicada en el Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, página 165 que señala: "ARRENDAMIENTO, PRÓRROGA DEL CONTRATO DE.-El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.", que es inaplicable a las actuales disposiciones del Código Civil del Estado de Puebla, pues el artículo 2324, que estuvo vigente hasta el nueve de agosto de mil novecientos ochenta y cinco en que se publicó la reforma a este numeral que entró en vigor al día siguiente de su publicación establecía que la prórroga debía solicitarse dentro de los sesenta días anteriores al vencimiento del contrato, mediante la manifestación relativa del arrendatario en jurisdicción voluntaria o ante notario, de lo cual se deriva que la tesis de esta Suprema Corte era aplicable para los arrendamientos para habitación cuando estaba en vigor tal disposición, pero dejó de serlo cuando el artículo en comento fue reformado para establecer que bastará para que se produzca la prórroga del contrato de arrendamiento, el que el arrendatario satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 2321 y 2322 del propio ordenamiento.

Octava Época:

Contradicción de tesis 6/89.-Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero del Sexto Circuito.-11 de agosto de 1989.-Cinco votos.-Ponente: Mariano Azuela Güitrón.-Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, página 69, Tercera Sala, tesis 103; véase la ejecutoria en la obra Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, Octava Época, Tomo IV, página 542.

Por lo expuesto y fundado, a usted C. Juez atentamente pido:

PRIMERO.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito formulando los presentes alegatos.

SEGUNDO.- Se tome en consideración al momento de dictar la resolución correspondiente.

ATENTAMENTE

[redacted]

EXPEDIENTE NÚMERO [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - [redacted], Estado de Hidalgo, a 04 cuatro de Julio del año de [redacted] - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - Por presentado [redacted], con su escrito de cuenta. Visto su contenido y con fundamento en lo establecido por los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 70, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127, 129 y 421 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; SE ACUERDA.- -

- - - I.- Se tiene a la parte actora en tiempo y forma, formulando sus correspondientes alegatos.- -

- - - II.- Notifíquese y Cúmplase.- -

- - - Así lo acordó y firma la C. Juez [redacted] de lo Civil de este Distrito Judicial, [redacted] [redacted] que actúa con Secretario de Acuerdos, [redacted] [redacted] [redacted], que autentica y da fe. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

[redacted]

[redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 11:00 HORAS DEL DÍA 06 SEIS DEL MES DE JULIO DEL AÑO [redacted] FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE A LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 12:00 HORAS DEL DÍA 08 OCHO DEL MES DE JULIO DEL AÑO [redacted] HAGO CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE RESOLUCIONES POR NOTIFICAR, EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 12:00 HORAS DEL DÍA 08 OCHO DEL MES DE JULIO DEL AÑO [redacted] HAGO CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE RESOLUCIONES POR NOTIFICAR, EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO PODER JUDICIAL JUZGADO DE DISTRITO JUDICIAL [redacted]

[redacted]
VS
[redacted]
EXPEDIENTE: [redacted]/2005
JUICIO: ORDINARIO CIVIL

C. JUEZ [redacted] CIVIL DE [redacted] ESTADO DE HIDALGO.
P R E S E N T E

[redacted] en mi carácter de apoderado legal de la empresa denominada [redacted] personalidad que tengo debidamente acreditada en los autos del presente procedimiento, ante usted respetuosamente comparezco y expongo:

Que por medio del presente ocurso y con fundamento en el artículo 421 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Hidalgo, vengo a formular de parte de mi representada los siguientes:

ALEGATOS

1.- En vía de alegatos, solicito a Usted C. Juez, con apego a la valoración que establece el Capítulo VII Y VIII del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Hidalgo, pronunciarse en el presente juicio a favor de mi representada, ya que el actor no probó los extremos de sus pretensiones.

El actor no acreditó los extremos de sus pretensiones, ya que, como quedó plenamente probado, mi representada cumplió con todo lo convenido en el contrato de arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004.
No obstante estar establecido en el artículo del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Hidalgo y en la cláusula 9ª del contrato de arrendamiento, el actor se abstuvo de demandar la terminación del contrato y sólo se concretó a solicitar la desocupación y entrega del inmueble, fundamentando su petición en la cláusula 8ª del referido contrato de arrendamiento.
Es importante señalar que la primera parte del artículo 2484 del Código Civil vigente en el Estado de Hidalgo resulta inaplicable, debido a que no se trata de un predio rústico, por tanto el señalamiento referente a un supuesto aumento en el precio de la renta resulta inaplicable como ya lo manifesté en mi contestación, ya que, el artículo 2475del mismo ordenamiento hace referencia a los inquilinos que se encuentran al corriente en el pago de sus rentas y señala que dicho contrato se prorrogará hasta por un año, pudiendo el arrendador aumentar hasta un 10% la renta anterior y esto, siempre y cuando el propio arrendador demuestre que los alquileres en la zona de que se trate, hayan sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.
Por consiguiente, resulta aplicable el artículo 2477 en relación con el artículo 2476, ya que como lo señalan dichos numerales, tratándose de un predio urbano el arrendamiento continuará por tiempo indefinido y el arrendatario continúa deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, CON ARREGLO A LO QUE PAGABA.

Así las cosas, con estricto apego a derecho, el actor ejerció su facultad de pedir a ese H. Juzgado, en relación a la desocupación y entrega, resultando inaplicable para el caso en concreto, ya que, como lo reitero, no

existe una notificación en forma legal para la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004, el cual se encuentra vigente hasta este momento de manera indefinida.

Luego entonces, si las prestaciones que reclama resultan fundamentadas en artículos inaplicables al caso en concreto, la acción intentada deberá declararse improcedente y se deberá absolver a mi representada de las prestaciones que reclama el actor y condenar, por otra parte, en términos de ley, al actor al pago de gastos y costas.

Reitero a usted C. Juez, que el actor en ningún momento manifestó su deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004 y por consiguiente la acción intentada debe declararse improcedente.

Por lo expresado, solicito a usted C. Juez manifestarse en relación a mi legítima posesión del inmueble arrendado, sustentando tal declaración en lo que establecen los artículos 2475, 2476, 2477 y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Estado de Hidalgo.

Por lo expuesto.

A Usted C. Juez [redacted] Civil, atentamente pido:

Primero.- Tenerme por presentado con la personalidad con que me ostento, rindiendo de parte de mi representada en tiempo y forma los presentes alegatos.

Segundo.- Solicito a usted C. Juez [redacted] Civil, pronunciarse conforme a derecho.

[redacted] Estado de Hidalgo, a primero de julio de dos mil cinco.

[redacted]

[redacted]

Por su apoderado legal

[redacted]

101

EXPEDIENTE NÚMERO [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - -[redacted], Estado de Hidalgo, a 04 cuatro de Julio del año de [redacted]- -

- - - Por presentado [redacted], con su escrito de cuenta. Visto su contenido y con fundamento en lo establecido por los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 70, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127, 129 y 421 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; SE ACUERDA: -

- - - I.- Se tiene al apoderado a la parte demandada en tiempo y forma, formulando sus correspondientes alegatos.- -

- - - II.- Notifíquese y Cúmplase.- -

- - - Así lo acordó y firma la C. Juez [redacted] de lo Civil de este Distrito Judicial, LICENCIADA [redacted] que actúa con Secretario de Acuerdos, LICENCIADA [redacted] que autentica y da fe. -

[redacted]

[redacted]

[redacted]

EXPEDIENTE NUMERO: [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL.

---- [redacted], Estado de Hidalgo, a 7 siete de febrero del 2005, dos mil cinco. ------------

---- Por presentado [redacted], por su propio derecho, con su escrito de cuenta y anexos que acompaña, demandando en la VIA ORDINARIA CIVIL, de [redacted], las siguientes prestaciones: A.- La desocupación y entrega al suscrito del inmueble ubicado en el bulevar [redacted] de esta ciudad que fue motivo de contrato de arrendamiento que celebre con la parte demandada y que a la fecha ha concluido; B.- El pago de las rentas vencidas y las que se sigan devengando, con el aumento correspondiente hasta la total desocupación del inmueble, que a la fecha asciende a la cantidad de [redacted] ([redacted]) mas I.V.A., C.- El pago de gastos y costas que origine esta instancia. Visto su contenido y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 2, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 22, 1777, 1778, 1780, 1782, 1787, 1816, 1285 del Código Civil; 1, 2, 44, 46, 56, 58, 66, 78, 79, 88, 94, 95,109, 110, 111, 127, 129, 141, 142, 149, 150, 253, 254, 256, 257, 258 del Código de Procedimientos Civiles, SE ACUERDA: ------------

---- I.- Regístrese y fórmese expediente bajo el número [redacted]/2005, [redacted] [redacted] del dos mil cinco que le corresponde. ------------

---- II.- En virtud de la sumisión expresa que realizan ambas partes en la cláusula vigésima primera del contrato de arrendamiento que se acompaña al escrito de cuenta, ésta autoridad es competente para conocer y resolver el presente asunto jurídico. ------------

---- III.- Se admite lo solicitado en la vía y forma propuesta.- ------------

---- IV.- Con las copias simples que se acompañan, debidamente cotejadas y selladas, en el domicilio ubicado en bulevar [redacted] en ésta ciudad, córrase traslado y emplácese a [redacted] a través de su representante legal, para que en el término legal de 9 nueve días conteste la demanda instaurada en su contra, oponga las excepciones que para ello tuviera y señale domicilio para oír y recibir notificaciones en esta ciudad, apercibido que en caso de no hacerlo, se le tendrá por presuntivamente confeso de los hechos de la demanda que deje de contestar y en lo subsecuente incluyendo las de carácter personal, se le notificará por medio de cédula. ------------

---- V.- Agréguense a los autos los anexos que se acompañan al escrito de cuenta, para que surtan sus efectos legales correspondientes. ------------

---- VI.- Se tiene por señalado como domicilio procesal para oír y recibir notificaciones el ubicado en calle [redacted], planta alta, esquina [redacted] Colonia [redacted] en esta ciudad, autorizando para recibirlas a los Licenciados [redacted] ------------

---- VII.- Notifíquese y cúmplase. ------------

---- Así lo acordó y firmó la C. Juez [redacted] de lo Civil LIC. [redacted] [redacted] que actúa con Secretario LIC. [redacted], que autentica y da fe. ------------

[redacted] [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 11:00 HORAS DEL DÍA 06 SEIS DEL MES DE JULIO DEL AÑO [redacted] FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE AL [redacted] LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 12:00 HORAS DEL DÍA 08 OCHO DEL MES DE JULIO DEL AÑO [redacted] HAGO CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE RESOLUCIONES POR NOTIFICAR, EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 12:00 HORAS DEL DÍA 08 OCHO DEL MES DE JULIO DEL AÑO [redacted] HAGO CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE RESOLUCIONES POR NOTIFICAR, EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

-6
182

EXPEDIENTE [redacted] /2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL
[redacted]
VS
[redacted]

C. JUEZ [redacted] CIVIL
DE [redacted]
P R E S E N T E

[redacted] promoviendo con el carácter que tengo en el expediente citado en antecedentes, por medio del presente comparezco a manifestar:

Que en atención al estado procesal que guarda el presente expediente, en donde se han desahogado todas las pruebas ofrecidas y formulado alegatos, solicito se dicte la sentencia definitiva que conforme a derecho proceda.

Por lo expuesto, a usted C. Juez, atentamente pido:

Unico.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito, solicitando se dicte sentencia definitiva y se condene a los demandados al cumplimiento de las prestaciones reclamadas.

ATENTAMENTE

[redacted]

EXPEDIENTE NUMERO [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

--- [redacted] Estado de Hidalgo, a 5 Cinco de Agosto del año [redacted] ---------- ----------
---- Por presentado [redacted] con su escrito de cuenta. Visto lo solicitado y con fundamento en los artículos 44, 46, 55, 56, 58, 66, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127 129 y 421 del Código de Procedimientos Civiles se ACUERDA: -
---- I.- Como lo solicita el actor, se cita a las partes para oír sentencia definitiva que en derecho proceda. ----------
---- II.- Notifíquese y Cúmplase. ----------
---- Así lo acordó y firma el C. Juez [redacted] de lo Civil LICENCIADA [redacted] que actúa con Secretario LICENCIADA [redacted] da fe. ----------
F [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 11.00 HORAS DEL DÍA 10 DIEZ [redacted] DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO [redacted] FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE A LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE. DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 15:30 HORAS DEL DÍA 11 Once [redacted] DEL MES DE Agosto DEL AÑO [redacted] NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted] ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL LOCAL DE ESTE JUZGADO A [redacted] QUIEN COMPARECE DENTRO DEL PLAZO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DOY FE [redacted]

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 12:00 HORAS DEL DÍA 12 DOCE [redacted] DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO [redacted] HAGO CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE RESOLUCIONES POR NOTIFICAR EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

104

[redacted]

VS

[redacted].

Expediente No.[redacted]/[redacted]

C. Juez [redacted] de lo Civil del Distrito Judicial de [redacted], Estado de Hidalgo.
P R E S E N T E

[redacted], con la personalidad que tengo debidamente acreditada en los autos del juicio al rubro indicado, ante usted respetuosamente comparezco y expongo:

Que por medio del presente escrito, vengo a desahogar la vista que se me mandó dar mediante auto de fecha 8 de julio de [redacted] notificado el 1° de agosto del mismo año y lo hago en la siguiente forma:

En relación a la consignación de las cantidades correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio de [redacted], realizadas por mi representada señalo que, no le asiste la razón al actor, ya que como consta en mi escrito de fecha 24 de junio de 2005, solicité a su señoría hacer entrega al C. [redacted] de la cantidad que ahí se expresa, previa expedición de los recibos fiscales correspondientes, es decir de los meses de mayo y junio de 2005, así como los recibos de arrendamiento con los requisitos fiscales que adeuda el arrendador, correspondientes a los meses de febrero, marzo y abril de [redacted], ya que la cantidad consignada anteriormente por dichos meses fueron exhibidas por mi representada y recibidas por el actor.

Asimismo, solicito a su señoría dar cumplimiento al acuerdo de fecha (sic) 15 de junio de [redacted] ya que de ninguna manera se le mandó dar vista al actor y este presenta un escrito por demás confuso, pues sólo hace mención al artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles sin señalar textualmente que parte de dicho artículo le es aplicable a su escrito, y más aún señala que el ordenamiento citado contempla en su texto que "…..de acuerdo al ordenamiento legal citado no se requiere dicha exhibición y si se quiere liberar del adeudo necesita promover conforme al capítulo correspondiente"

El Código de Procedimientos Civiles del Estado de Hidalgo señala en su artículo 55:

ARTICULO 55. PARA LA TRAMITACION Y RESOLUCION DE LOS ASUNTOS ANTE LOS TRIBUNALES ORDINARIOS SE

ESTARA A LO DISPUESTO POR ESTE CODIGO, SIN QUE POR CONVENIO DE LOS INTERESADOS PUEDAN RENUNCIARSE LOS RECURSOS NI EL DERECHO DE RECUSACION, NI ALTERARSE, MODIFICARSE O RENUNCIARSE LAS NORMAS DEL PROCEDIMIENTO.

LOS JUECES Y MAGISTRADOS PODRAN ORDENAR EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO, HASTA ANTES DE DICTARSE LA SENTENCIA, QUE SE SUBSANE CUALQUIER OMISION O IRREGULARIDAD PROCESAL QUE NOTAREN EN LA SUBSTANCIACION PARA EL SOLO EFECTO DE REGULARIZAR EL PROCEDIMIENTO, SIN QUE ELLO IMPLIQUE SUPLENCIA DE LA QUEJA, NI VIOLACION DE LAS FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO.

Como se puede observar nada tiene que ver el artículo 55 en comento, con la orden de extender los recibos de arrendamiento y del cual ya han sido depositadas las cantidades correspondientes y el actor ya recibió esas cantidades.
Lo que señala en relación al aumento de renta no puede ser tomado en consideración, ya que es una cuestión de fondo en el presente juicio y no puede el actor cuantificar cantidad alguna, más que la que se encuentra estipulada en el contrato de arrendamiento, es decir diez mil pesos mensuales más el IVA y menos retenciones.

Por lo expuesto,

A Usted C. Juez, atentamente pido:

Único.- Tenerme por presentado en tiempo y forma, la vista que se me mandó dar y tomar en consideración las manifestaciones que en el presente ocurso se contienen, ordenando dar cumplimiento al acuerdo de fecha (sic)15 de junio de [redacted]

Protesto lo Necesario.

[redacted], Estado de Hidalgo a cuatro de agosto de [redacted]

[redacted]

106 x
105

[redacted]

VS

[redacted]

Expediente No. [redacted]

C. Juez [redacted] de lo Civil del Distrito Judicial de [redacted], Estado de Hidalgo.
P R E S E N T E

[redacted] con la personalidad que tengo debidamente acreditada en los autos del juicio al rubro indicado, ante usted respetuosamente comparezco y expongo:

Que por medio del presente escrito, vengo a desahogar la vista que se me mandó dar mediante auto de fecha 8 de julio de [redacted] y notificado el 1° de agosto del mismo año y lo hago en la siguiente forma:

En relación a la consignación de las cantidades correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo y junio de [redacted], realizadas por mi representada señalo que, no le asiste la razón al actor, ya que como consta en mi escrito de fecha 24 de junio de [redacted] solicité a su señoría hacer entrega al C. [redacted] de la cantidad que ahí se expresa, previa expedición de los recibos fiscales correspondientes, es decir de los meses de mayo y junio de 2005, así como los recibos de arrendamiento con los requisitos fiscales que adeuda el arrendador, correspondientes a los meses de febrero, marzo y abril de [redacted], ya que la cantidad consignada anteriormente por dichos meses fueron exhibidas por mi representada y recibidas por el actor.

Asimismo, solicito a su señoría dar cumplimiento al acuerdo de fecha (sic) 15 de junio de [redacted] ya que de ninguna manera se le mandó dar vista al actor y este presenta un escrito por demás confuso, pues sólo hace mención al artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles sin señalar textualmente que parte de dicho artículo le es aplicable a su escrito, y más aún señala que el ordenamiento citado contempla en su texto que ".....de acuerdo al ordenamiento legal citado no se requiere dicha exhibición y si se quiere liberar del adeudo necesita promover conforme al capítulo correspondiente"

El Código de Procedimientos Civiles del Estado de Hidalgo señala en su artículo 55:

ARTICULO 55. PARA LA TRAMITACION Y RESOLUCION DE LOS ASUNTOS ANTE LOS TRIBUNALES ORDINARIOS SE

107 108

STARA A LO DISPUESTO POR ESTE CODIGO, SIN QUE POR CONVENIO DE LOS INTERESADOS PUEDAN RENUNCIARSE LOS RECURSOS NI EL DERECHO DE RECUSACION, NI ALTERARSE, MODIFICARSE O RENUNCIARSE LAS NORMAS DEL PROCEDIMIENTO.

LOS JUECES Y MAGISTRADOS PODRAN ORDENAR EN CUALQUIER ETAPA DEL PROCEDIMIENTO, HASTA ANTES DE DICTARSE LA SENTENCIA, QUE SE SUBSANE CUALQUIER OMISION O IRREGULARIDAD PROCESAL QUE NOTAREN EN LA SUBSTANCIACION PARA EL SOLO EFECTO DE REGULARIZAR EL PROCEDIMIENTO, SIN QUE ELLO IMPLIQUE SUPLENCIA DE LA QUEJA, NI VIOLACION DE LAS FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO.

Como se puede observar nada tiene que ver el artículo 55 en comento, con la orden de extender los recibos de arrendamiento y del cual ya han sido depositadas las cantidades correspondientes y el actor ya recibió esas cantidades.
Lo que señala en relación al aumento de renta no puede ser tomado en consideración, ya que es una cuestión de fondo en el presente juicio y no puede el actor cuantificar cantidad alguna, más que la que se encuentra estipulada en el contrato de arrendamiento, es decir diez mil pesos mensuales más el IVA y menos retenciones.

Por lo expuesto,

A Usted C. Juez, atentamente pido:

Único.- Tenerme por presentado en tiempo y forma, la vista que se me mandó dar y tomar en consideración las manifestaciones que en el presente ocurso se contienen, ordenando dar cumplimiento al acuerdo de fecha (sic)15 de junio de [redacted]

Protesto lo Necesario.

[redacted], Estado de Hidalgo a cuatro de agosto de dos mil cinco.

[redacted]

108

EXPEDIENTE NUMERO [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

--- [redacted], Estado de Hidalgo, a 5 Cinco de Agosto del año [redacted] ---------- ----------
---- Por presentado [redacted], con su escrito de cuenta. Visto lo solicitado y con fundamento en los artículos 44, 46, 55, 56, 58, 66, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127 y 129 del Código de Procedimientos Civiles se ACUERDA: -- -
---- I.- En virtud de que de autos no se advierte ningún acuerdo de fecha 8 de Julio del año en curso, que le de vista a la parte demandada, no ha lugar a acordar de conformidad lo solicitado. -
---- II.- Notifíquese y Cúmplase. -- ---- ---------- ----------
---- Así lo acordó y firma el C. Juez [redacted] de lo Civil LICENCIADA [redacted] / [redacted] actúa con Secretario LICENCIADA [redacted] da fe.----------
Rmos [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 11:00 HORAS DEL DÍA 10 DIEZ DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO [redacted] FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE A LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 15:30 HORAS DEL DÍA 11 once DEL MES DE Agosto DEL AÑO [redacted] NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted] ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL LOCAL DE ESTE JUZGADO A José S[redacted] QUIEN COMPARECE DENTRO DEL PLAZO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, DOY [redacted]

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 12:00 HORAS DEL DÍA 12 DOCE DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO [redacted] HAGO CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE RESOLUCIONES POR NOTIFICAR, EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO
SIENDO LAS 10:20 HORAS DEL DIA 9 nueve
DEL MES DE febrero DEL AÑO dos mil cinco
EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN AUTOS, NOTIFIQUÉ LA
RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
POR MEDIO DEL INSTRUCTIVO
QUE DEJÉ EN PODER DE Lic. [redacted]
QUIEN DIJO: recibe y firma
DOY FE

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

[redacted]

EXPEDIENTE NÚMERO [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - [redacted] Hidalgo, a 22 veintidós de agosto del año de [redacted] -

- - - Visto el estado procesal que guardan los presentes autos y con fundamento en lo establecido en los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 114, 127 y 129 del Código de Procedimientos Civiles; SE ACUERDA: - - - - - - - - -

- - - I.- Se hace del conocimiento de las partes que a partir de esta misma fecha el titular de este juzgado es [redacted] [redacted].- -

- - - II.- Notifíquese y cúmplase.- -

- - - Así lo acordó y firmó el Juez [redacted] de lo Civil de este Distrito Judicial, LICENCIADO [redacted] [redacted], que actúa con Secretario de Acuerdos, LICENCIADA [redacted], que autentica y da fe.- -

[redacted]

[redacted]

[redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO
SIENDO LAS 14:45 HORAS DEL DIA 25 [redacted]
DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO [redacted]
EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN AUTOS, NOTIFIQUÉ LA
RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
[redacted] POR MEDIO DEL INSTRUCTIVO
QUE DEJÉ EN PODER [redacted] Recibe y firma
DOY FE

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO SIENDO
LAS 13:45 HORAS DEL DIA 26 Veintiseis DEL
MES DE AGOSTO DEL AÑO [redacted]
NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
[redacted] ENTREGANDO
INSTRUCTIVO EN EL LOCAL DE ESTE JUZGADO A [redacted]
[redacted] DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

110

[redacted], Hidalgo, septiembre [redacted]

[redacted]

SENTEN
DEFINIT

Vistos los presentes autos para dictar la sentencia definitiva que dirima los litigios planteados dentro del juicio ordinario civil seguido inicialmente por [redacted] en contra de [redacted], y reconvencionalmente por ésta en contra de aquél, expediente número [redacted] de los índices de este órgano jurisdiccional.

RESULTANDO:

1. Que compareció [redacted], mediante escrito presentado en fecha 2 dos de febrero de [redacted] dos mil cinco, a demandar en la vía ordinaria civil de [redacted] las prestaciones que dejó asentadas en su escrito de demanda. Lo cual fue admitido el día 7 siete de los mismos mes y año. El día 23 veintitrés de febrero de [redacted] fue emplazada la parte demandada. En fecha 8 ocho de marzo de [redacted] se tuvo a la parte demandada dando contestación a la demanda instaurada en su contra y al mismo tiempo opuso reconvención de las prestaciones que dejó asentadas en su escrito de reconvención en contra del actor principal, quién, dio contestación en fecha 17 diecisiete de marzo de [redacted]

2. Que, cerrada de esta forma la litis, en resolución de fecha 8 ocho de abril del mismo año, se abrió el juicio a prueba, concediéndose a los litigantes un término de 10 diez días para que ofrecieran pruebas. En auto de fecha 18 dieciocho de mayo de [redacted] se dictó el auto en donde se resolvió sobre la

admisibilidad de pruebas, concediéndose el término legal de 30 treinta días para el desahogo de las mismas, las que se recibieron en la forma en que consta en autos.

3. Que, agotada la dilación probatoria, se concedió término para la formulación de alegatos. Finalmente, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

I. Que se han observado los extremos que hacen estimable la competencia de este juzgador para resolver los litigios planteados dentro del presente juicio, ello en vista de lo previsto en los artículos 17, 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 3, 9, 93 de la Constitución Política del Estado de Hidalgo, 64 fracción I, 65, 70, 73 fracción XI de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 141, 142, 149, 154 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo y 126 del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Hidalgo.

II. Que se actualizaron los supuestos que hace ponderable la procedencia de la vía ordinaria civil seguida, para la composición de la presente controversia.

III. Que no se acreditaron los elementos de hecho dispuestos en el derecho objetivo para el reconocimiento jurisdiccional de la pretensión propuesta en lo reconvencional en lo que hace a la prestación de ejecución de contrato de arrendamiento. Conclusión resultante del oficioso análisis que corresponde sobre si se han probado los elementos de hecho esenciales de la pretensión, necesarios para fallar sobre la

procedencia de la misma, pues es sólo la prueba de los hechos que conforman el supuesto jurídico en que descansa el derecho subjetivo material que alega la actora lo que haría permisible la procedencia de la prestación en estudio; ello de acuerdo con lo que se colige de lo dispuesto en los numerales 1 fracción I, 80, 253 inciso V, 258, 259, 263, 265, 279 y 288 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo; que es tal y como queda de relieve en vista de lo sostenido en la tesis firme de la sexta época formada en razón de lo resuelto por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995 mil novecientos diecisiete guión mil novecientos noventa y cinco, tomo IV cuarto, primera parte, página 6 seis, como tesis 6 seis, y en la tesis firme de la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Apéndice 1917-1985 mil novecientos diecisiete guión mil novecientos ochenta y cinco, tomo IV cuarto, página 16 dieciséis, que en ese orden señalan:

> ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA. La improcedencia de la acción, por falta de uno de sus requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción.
>
> ACCIÓN, 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.

Se probó que se celebró entre [redacted] y [redacted] el negocio jurídico previsto típicamente en el numeral 2385 del Código Civil para el Estado de Hidalgo, contrato de arrendamiento, el primero como arrendador y la segunda como arrendataria, respecto del objeto indirecto particular consistente en la concesión del uso y goce del bien inmueble que es una fracción del predio sito en boulevard de [redacted] de [redacted] [redacted], Hidalgo, y el pago de un precio consistente en una

pensión mensual de [redacted] moneda nacional; ello de acuerdo con el resultado que arroja la prueba documental privada que obra en autos a fojas 3 tres a 10 diez de este legajo; medio probatorio que, en vista de lo dispuesto en los numerales 332, 398 y 410 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, al haber sido admitido por ambas partes, tiene completa eficiencia probatoria al respecto, dada su naturaleza, contenido y objeto, así como por hallarse corroborada con la prueba confesional que se logró toda vez que ambos contendientes han admitido expresamente dicho suceso, confesión que hace prueba plena en términos de lo dispuesto en los artículos 398, 399, 402 y 405 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, luego que se trata de confesiones obtenidas en estricto apego a las disposiciones legales que las regulan, que se refieren a hechos propios de ambos litigantes, que en su rendición no existe evidencia ni contradicción de que ello se deba a la existencia de temor inducido por violencia y que respecto de sus resultados no existe prueba en contra.

Empero, no se demostró el segundo extremo de la pretensión reconvencional: no se probó que la obligación en cuestión sea exigible, pues no se acreditó que la misma sea una obligación eficaz. Ello es así porque para estimar eficaz, y por ende exigible, la misma era menester considerar que la obligación consistente en la concesión del uso y goce del bien inmueble sito en boulevard [redacted] de [redacted], Hidalgo, se halla en vigor, lo cual no es así. Primero, porque, de las mismas pruebas instrumental privada y confesional en comento, justipreciadas en los mismos términos, se sigue la demostración de que el contrato de marras se estableció por tiempo determinado, iniciando su vigencia el día 1 uno de febrero de 2004 dos mil cuatro y concluyendo el 31 treinta y uno de enero

de [redacted]. Después, puesto que no cabe admitir que el contrato de marras pasó a ubicarse en la categoría de arrendamiento por tiempo indeterminado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2476 del Código Civil para el Estado de Hidalgo, habida cuenta que para que ello fuere así sería menester que se probase que vencido el término determinado de dicho arrendamiento se siguió concediendo el uso y goce del bien inmueble objeto material del mismo sin oposición de la parte arrendadora; lo que en el particular no ocurrió, pues ésta manifestó su oposición a ello, precisamente, mediante la presentación de su escrito de demanda principal, lo que constituye la más clara prueba de oposición, luego que, de acuerdo con la prueba instrumental de actuaciones, valorada en vista de lo dispuesto en el numeral 409 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, se probó que la misma fue presentada el día 2 dos de febrero de [redacted] es decir, dentro del término de 10 diez días contados a partir del día siguiente al vencimiento del contrato de arrendamiento, pues, la terminación del contrato de marras fue dispuesto para el día 31 treinta y uno de enero de [redacted] por lo que, claramente, la parte actora no consintió una posible tácita reconducción, razonamiento que queda de relieve en vista de lo sostenido en la jurisprudencia firme por contradicción de tesis de la novena época formada en razón de lo resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIV décimo cuarto, julio de 2001 dos mil uno, página 352 trescientos cincuenta y dos, que dispone:

> TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse

después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: 'ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE:' y 'TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.', que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.

IV. Que no se probaron los extremos fácticos dispuestos en el derecho objetivo para el reconocimiento jurisdiccional de la pretensión propuesta en lo reconvencional de ejecución de contrato de promesa de compraventa. Resolución a la que se llega en vista del oficioso análisis que corresponde sobre si se han acreditado los elementos de hecho esenciales de la pretensión, necesarios para fallar sobre la procedencia de la misma, tal y como ya se ha aludido antes.

Si bien en el negocio jurídico base de la pretensión se incluyó una convención sobre la «opción de compra» del bien objeto material del contrato de arrendamiento, acordada en la cláusula 23 vigésimo tercera del documento en el que se hizo constar el contrato de marras, cierto es también que no se demostró que la parte promitente compradora aceptó la oferta en cuestión dentro del plazo fijado al efecto, que en el particular, según la prueba documental privada base de la pretensión, fue de 6 seis meses a partir de la celebración del mismo, en el cual, de aceptarse la oferta de compraventa el promitente comprador tendría que hacerlo del conocimiento de la parte la promitente vendedora mediante notificación fehaciente. Hecho que no fue demostrado durante este proceso, pues no se probó el dicho según el cual se hizo esta notificación de aceptación en el mes de julio de [redacted] por conducto de [redacted]

[redacted]. De la prueba confesional a cargo de la demandada reconvencional, no se desprende elemento de convicción alguno sobre el respecto, ya que nunca afirmó este hecho. De las pruebas documentales no se obtiene certeza sobre el particular, pues ninguna se ocupa expresamente de este suceso. De las pruebas instrumental de actuaciones e instrumental no se colige certidumbre sobre la especie, al no encontrar relación con ello, por más que se repare, aun, oficiosamente en ellas. De la prueba testimonial a cargo de [redacted] y [redacted], no se colige evidencia sobre el tenor, puesto que, valorada como corresponde, conforme a lo dispuesto en el artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, la misma deviene insuficiente para ello: si bien ambos testigos declaran saber y constarles que [redacted] aceptó la oferta de comprar en julio de 2004 dos mil cuatro, ello no es basto para tener por cumplida la condición suspensiva en cuestión, pues ésta, conforme a lo pactado, debió verterse mediante «notificación fehaciente», no pudiendo pasar por tal dicha manifestación de [redacted], ya que para ello debió emplearse un medio eficaz e indudable, como lo es uno que deje constancia objetiva de haber ocurrido, lo que no puede ser la declaración de un empleado de la actora reconvencional, y que se haya hecho por conducto de la persona que tuviere las facultades para obligar a la promitente compradora, que, al ser ésta una persona colectiva, debió acaecer por medio de una persona individual que tuviere la representación de [redacted] para ejecutar actos de dominio, conforme a lo previsto en el numeral 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; lo cual no se probó, pues no basta una declaración de un empleado de [redacted] para tener por cierta y debida la aceptación en

cuestión, sobretodo, cuando expresamente se pactó que la misma debiere expresarse fehacientemente.

V. Que se plantearon y probaron los extremos fácticos dispuestos en el derecho objetivo para el reconocimiento jurisdiccional de la pretensión propuesta en lo principal en lo que hace a la prestación de entrega de bien objeto material de un contrato de arrendamiento.

Ab initio, se acreditó que se celebró entre RICARDO LÁZARO [redacted] negocio jurídico previsto típicamente en el numeral 2385 del Código Civil para el Estado de Hidalgo, contrato de arrendamiento, el primero como arrendador y la segunda como arrendataria, respecto del objeto indirecto particular consistente en la concesión del uso y goce del bien inmueble sito en boulevard [redacted] de [redacted], Hidalgo, y el pago de un precio consistente en una pensión mensual de [redacted] tal y como se aludió en el inciso considerativo III tercero de esta resolución, en apego al principio de economía procesal, teniendo aquí por reproducidos como insertos a la letra los razonamientos al efecto expresados.

Después, como ya se elucido con antelación, se ha probado que el contrato de arrendamiento en cuestión limitó su vigencia a tiempo determinado; que dicho plazo ha concluido, y que el arrendamiento de marras no pasó a ser por tiempo indeterminado, dado que la parte arrendadora se opuso a ello en la forma y en la oportunidad debidas, específicamente, mediante la presentación de su escrito de demanda principal, dentro del término de 10 diez días contados a partir del día siguiente al vencimiento del contrato

13

EXPEDIENTE NÚMERO [redacted]/2005

JUICIO Ordinario Civil

CONSTANCIA DE CITATORIO

- - - En la ciudad de [redacted], Hidalgo siendo las 14:20 catorce veinte horas del día 22 veintidós del mes de febrero del año 2005 dos mil cinco, el suscrito Actuario adscrito al Juzgado [redacted] Civil de este Distrito Judicial, y en cumplimiento al auto de fecha 7 siete de febrero del año en curso me constituyo en el domicilio ubicado en Boulevard [redacted] número [redacted], en esta ciudad en busca de la parte demandada [redacted] a través de su representante legal

y cerciorado que efectivamente es su domicilio por así indicarlo la nomenclatura del lugar y así manifestarlo el C. [redacted] quien se identifica con credencial para votar con número de folio [redacted], expedida por el Instituto Federal Electoral

quien dijo ser empleado de la parte demandada, y **no encontrándose presente** ésta, procedo a dejarle citatorio con el debido apercibimiento de Ley conforme a lo establecido por el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles, para que espere al suscrito Actuario el día 23 veintitrés del mes de febrero a las 12:30 doce treinta horas del año en curso, en este domicilio para la práctica de una diligencia de carácter judicial, apercibiéndolo que de no encontrarse presente en la fecha y hora indicada, la diligencia se llevará a cabo con la persona que se encuentre presente en el acto de la misma, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles vigente

Dicho citatorio lo recibe [redacted] persona que trabaja en este domicilio y [redacted] firma. DOY FE.----------

[redacted]

EL C. ACTUARIO

[redacted]

[redacted]

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO PODER JUDICIAL ACTUARIA JUZGADO [redacted] DE LO CIVIL DISTRITO JUDICIAL DE PACHUCA, HGO.

FT/JC/003/B1

de arrendamiento, 31 treinta y uno de enero de 2005 dos mil cinco, de acuerdo con lo dispuesto en la jurisprudencia firme por contradicción de tesis de la novena época formada en razón de lo resuelto por la [redacted] Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIV décimo cuarto, julio de 2001 dos mil uno, página 352 trescientos cincuenta y dos, antes transcrita bajo el rubro «TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO»; todo ello como se adujo en el punto considerativo III tercero de esta sentencia, lo cual, conforme al principio de economía procesal, se da aquí por reproducido como insertos a la letra, de modo que no queda duda que dicho contrato de arrendamiento concluyó en términos de lo previsto en la primera parte del numeral 2474 del Código Civil para el Estado de Hidalgo.

Sobre el tenor la parte demandada principal opuso las defensas según las cuales el contrato de arrendamiento en cita se tornó por tiempo indeterminado y, por tanto, para terminar debió darse el aviso indubitable previsto en el artículo 2468 del Código Civil para el Estado de Hidalgo; lo cual, como ha quedado de relieve a lo largo de esta sentencia, no es así, y por ende resultan improcedentes tales defensas.

VI. Que se plantearon y probaron los extremos fácticos dispuestos en el derecho objetivo para el reconocimiento jurisdiccional de la pretensión propuesta en lo principal en lo que hace a la prestación de pago del precio convenido de un contrato de arrendamiento.

Como ya se ha abundado, consta la existencia del contrato de arrendamiento base de la pretensión. De la prueba documental privada que obra en autos a fojas 3 tres a 10 diez de este legajo, en vista de lo dispuesto en los numerales 332, 398 y 410 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, al haber sido admitida por ambos litigantes, y dada su naturaleza, contenido y objeto, se logra la eficiencia probatoria suficiente para tener por cierta la obligación a cargo de la arrendataria de pagar un precio consistente en una pensión mensual de [redacted] durante el tiempo determinado para la vigencia del contrato, esto es, hasta el día 31 treinta y uno de enero de 2005 dos mil cinco. También, de la misma probanza se logra acreditar que se convino que de ser el caso de que la arrendataria siguiere usando el bien inmueble en cuestión dicho precio se incrementaría en una proporción de 80% ochenta por ciento del precio antes mencionado. Resultado probatorio que se solventa también con lo que resulta de la prueba confesional que se logró en vista de que ambos litigantes han admitido expresamente dicho suceso, lo que sirve para tener por cierto ello en términos de lo dispuesto en los artículos 398, 399, 402 y 405 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, se consigue también la suficiente eficiencia probatoria sobre el anterior hecho, puesto que se trata de confesiones obtenidas en estricto apego a las disposiciones legales que las regulan, que se refieren a hechos propios de ambos litigantes, que en su rendición no existe evidencia ni contradicción de que ello se deba a la existencia de temor inducido por violencia y que respecto de sus resultados no existe prueba en contra.

Sobre el particular se opusieron las excepciones según las cuales el alza en el precio de marras resulta indebido dado lo previsto en los numerales 2441 y 2475 del Código Civil para el

Estado de Hidalgo. Mismas que resultan irrelevantes para derruir su derecho subjetivo base de la esta prestación: para hacer efectivo el primero precepto, dicha excepción debió oponerse con base en los hechos —para que pudieran ser demostrados— relativos al valor del inmueble materia del arrendamiento en cuestión, lo cual no se hizo, pues no hay litis sobre el valor de dicho inmueble, y por tanto resulta imposible discurrir sobre si el aumento en cuestión es o no superior al 2% dos por ciento de dicho importe; y, lo deducido del segundo numeral es inaplicable a la especie en tanto de que dicho precepto regula el aumento que puede considerarse en el caso de que en un contrato de arrendamiento opere la prorroga que establece ese mismo precepto, lo que en el particular no se trajo a debate.

VII. Que, en vista de todo lo anterior, sería de resolverse que es improcedente la pretensión intentada en la reconvención por la parte actora reconvencional, [redacted]; que es de absolverse a la parte demandada reconvencional, [redacted], de las prestaciones que le fueron reclamadas en la reconvención; y que es procedente la pretensión planteada en lo principal por la parte actora principal, [redacted] en el sentido siguiente: con fundamento en lo dispuesto en los artículos 2385, 2473, fracción I y 2474 del Código Civil para el Estado de Hidalgo, que es de condenarse a [redacted] a que entregue a [redacted], dentro del término de 5 cinco días, el bien inmueble objeto material del contrato de arrendamiento, que es la fracción del predio sito en boulevard de [redacted] de [redacted], Hidalgo, comprendida en las medidas y colindancias expresadas en el instrumento privado base de la pretensión que obra a fojas 3 tres a 10 diez de este legajo, de la superficie

expuesta en el mismo, bajo apercibimiento de que de no hacerlo así, en vía de apremio, seguida a petición de parte, se pondrá en posesión de dicho inmueble a la actora principal, despachándose para ello todas las diligencias necesarias, ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 513 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo; con base en lo previsto en los artículos 2385, 2386, 2412 fracción I, y 2416 del Código Civil para el Estado de Hidalgo, que es de condenarse a [redacted] a que pague a [redacted] el importe del precio objeto del arrendamiento en cuestión correspondiente a las pensiones causadas desde el mes de febrero de 2005 dos mil cinco hasta que se cumpla con la anterior condena, ello a razón de lo estipulado en las cláusulas 2º segunda y 8º octava del contrato de arrendamiento base de la pretensión, según el texto del documento privado base de la pretensión que obra a fojas 3 tres a 10 diez de este expediente, con base en la cuantificación que de ello se haga en ejecución de sentencia mediante el procedimiento incidental establecido en el artículo 503 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo; y, a partir de lo previsto en el inciso I del numeral 138 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, que es de condenarse a [redacted] a que pague a [redacted] el importe de los gastos y costas causados en esta instancia, a partir de la cuantificación que de este rubro se realice en ejecución de sentencia en términos del procedimiento incidental establecido en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo.

Por lo antes expuesto, con fundamento en lo dispuesto en los preceptos legales, jurisprudenciales y reglamentario antes

citados y en los artículos 78 fracción VI, 80, 82, 85 y 86 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, se:

RESUELVE:

PRIMERO. Que este juzgador es competente para resolver el litigio materia del presente juicio.

SEGUNDO. Que es procedente la vía ordinaria civil seguida.

TERCERO. Que es improcedente la pretensión intentada en lo reconvencional por la parte actora reconvencional, [redacted].

CUARTO. Que es de absolverse a la parte demandada reconvencional, [redacted], de las prestaciones que le fueron reclamadas en la reconvención.

QUINTO. Que es procedente la pretensión planteada en lo principal por la parte actora principal, [redacted].

SEXTO. Que se condena a [redacted] a que entregue a [redacted], dentro del término de 5 cinco días, el bien inmueble objeto material del contrato de arrendamiento, que es la fracción del predio sito en boulevard de [redacted] de [redacted], Hidalgo, comprendida en las medidas y colindancias expresadas en el instrumento privado base de la pretensión que obra a fojas 3 tres a 10 diez de este legajo, de la superficie expuesta en el mismo, bajo apercibimiento de que de no hacerlo así, en vía de apremio, seguida a petición de parte, se

pondrá en posesión de dicho inmueble a la actora principal, despachándose para ello todas las diligencias necesarias.

SÉPTIMO. Que se condena a [redacted] a pagar a [redacted] el importe del precio objeto del arrendamiento en cuestión correspondiente a las pensiones causadas desde el mes de febrero de 2005 dos mil cinco hasta que se cumpla con la anterior condena, ello a razón de lo estipulado en las cláusulas 2º segunda y 8º octava del contrato de arrendamiento base de la pretensión, según el texto del documento privado base de la pretensión que obra a fojas 3 tres a 10 diez de este expediente, con base en la cuantificación que de ello se haga en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Que se condena a [redacted] a que pague a [redacted] importe de los gastos y costas causados en esta instancia, a partir de la cuantificación que de este rubro se realice en ejecución de sentencia.

NOVENO. Que se notifique personalmente y se cumpla.

ASÍ, DEFINITIVAMENTE, LO RESOLVIÓ Y FIRMÓ EL CIUDADANO JUEZ DE [redacted] INSTANCIA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE HIDALGO [redacted] DEL RAMO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE [redacted], LICENCIADO EN DERECHO [redacted], QUE ACTÚA CON SECRETARIA DE ACUERDOS, LICENCIADA EN DERECHO [redacted], QUIEN AUTENTICA Y FIRMA PARA CONSTANCIA, Y DA FE. DOY fe. [redacted]

117

ESTADO DE HIDALGO
PODER JUDICIAL

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO
SIENDO LAS 14:45 HORAS DEL DÍA 28 veintiocho
DEL MES DE septiembre DEL AÑO [redacted]
EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN AUTOS NOTIFIQUÉ LA
RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
QUE DEJÉ EN PODER DE [redacted] POR MEDIO DEL INSTRUCTIVO
QUIEN DIJO: recibe y firma con el apercibimiento legal ordenado DOY FE

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO
SIENDO LAS 15:20 HORAS DEL DÍA 29 veintinueve
DEL MES DE [redacted] DEL AÑO [redacted]
EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN AUTOS NOTIFIQUÉ LA
RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
QUE DEJÉ EN PODER DE Lic. [redacted] POR MEDIO DEL INSTRUCTIVO
[redacted] QUIEN DIJO: recibe y firma [redacted]

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

[redacted]

VS

[redacted]

Expediente: [redacted]/2005
Juicio: Ordinario Civil
Recurso de Apelación

C. Juez [redacted] de lo Civil del Distrito Judicial de [redacted], Hidalgo.
P R E S E N T E

[redacted], en mi carácter de apoderado legal de la empresa denominada [redacted], personalidad que tengo debidamente acreditada en los autos del juicio al rubro indicado, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos en segunda instancia, el ubicado en Boulevard [redacted] en [redacted] Estado de Hidalgo, autorizando para tales efectos, así como para que me representen y se impongan de los autos, a los Licenciados en Derecho [redacted], [redacted] y a los C.C. [redacted], ante usted respetuosamente comparezco y expongo:

Que por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 676, 677, 679, 680, 681, 682, y relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Hidalgo, vengo a interponer RECURSO DE APELACIÓN en contra de la SENTENCIA DEFINITIVA de fecha 9 de septiembre de 2005 y notificada a mi representada el día 28 de septiembre de 2005, por causar un **grave perjuicio a los intereses de mi representada**.

Por lo anterior, solicito a Usted C. Juez, hacer llegar por los conductos legales acostumbrados, a los C.C. Magistrados que integran la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia, el presente RECURSO DE APELACIÓN para su substanciación y resolución, como lo establecen los artículos 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 700 y relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Hidalgo.

Por lo expuesto,

A Usted C. Juez [redacted] de lo Civil del Distrito Judicial de [redacted], Hidalgo, atentamente pido:

Primero.- Tenerme por presentado en tiempo y forma, interponiendo el presente Recurso de Apelación en mi carácter de representante legal de [redacted]

Apelación
Domicilio

119

Segundo.- Enviar a la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Hidalgo el presente recurso, admitiéndolo en ambos efectos con los autos originales;

Tercero.- Proveer conforme a derecho proceda, ordenando la Suspensión de la Ejecución de la Sentencia que se impugna, hasta en tanto resuelva el Tribunal Superior.

[redacted], Estado de Hidalgo a cinco de septiembre de dos mil cinco.

[redacted]

[redacted]

Apoderado legal de [redacted]

[redacted]

120

Expediente número [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - - [redacted] Hidalgo, a 7 siete de octubre del año [redacted] - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - Por presentado [redacted], con su escrito de cuenta, visto su contenido y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 111, 115, 676, 677, 679, 681, 682, 688 Fracción I y 689 del Código de Procedimientos Civiles, se ACUERDA: - - - - - - -

- - - - I.- Se tiene a [redacted], [redacted] [redacted] a través de su apoderado legal interponiendo en tiempo y forma recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha 9 nueve de septiembre de [redacted] - - - - - - - - - - - - -

- - - - II.- Se admite en ambos efectos el recurso interpuesto. -

- - - - III.- Por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones en segunda instancia el que deja establecido en el escrito de cuenta y por autorizados para tales efectos a las personas mencionadas en el mismo.- -

- - - - IV.- Requiérase a la parte actora para que en el término de 3 tres días, señale domicilio para oír y recibir notificaciones ante el Tribunal de Alzada bajo apercibimiento que de no hacerlo así, aun las de carácter personal le surtirán efectos a través de lista. - - - - - - - - -

- - - - V.- En su oportunidad remítanse los autos a la Sala civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Hidalgo en turno para la substanciación del recurso interpuesto.- -

- - - - VI.- Notifíquese y cúmplase. - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - Así lo acordó y firma el Ciudadano Juez [redacted] de lo Civil de éste Distrito Judicial Licenciado [redacted] [redacted] que actúa con Secretaria de acuerdos Licenciada [redacted] que autentica y da fe. - [redacted]

Rmos [redacted]

14

ESTADO DE HIDALGO
PODER JUDICIAL

EXPEDIENTE NÚMERO [redacted]/2005

JUICIO Ordinario Civil

EMPLAZAMIENTO NO PRESENTE

- - - En la ciudad de [redacted], Hidalgo, siendo las 12:30 doce treinta horas del día 23 veintitrés del mes de febrero del año 2005 dos mil cinco, el suscrito Actuario adscrito al Juzgado [redacted] Civil de este Distrito Judicial, en cumplimiento a la resolución dictada con fecha 7 siete de febrero del año en curso, me constituyo en el domicilio ubicado en Boulevard [redacted], en esta ciudad en busca de la parte demandada [redacted] a través de su representante legal

y cerciorado que estoy, que efectivamente si es el domicilio de la parte demandada por así indicarlo la nomenclatura del lugar y por así manifestarlo el C. [redacted]

y no habiendo encontrado presente a la parte demandada, a pesar de haber dejado citatorio con el apercibimiento legal procedo a entender esta diligencia con el C. [redacted] quien se identifica con credencial para votar con número de folio [redacted] expedida por el Instituto Federal Electoral quien manifiesta ser el Gerente General de esta sucursal. - - - - -

y en este acto por su conducto, la emplazo y le corro traslado a la parte demandada con las copias simples de la demanda y anexos debidamente selladas y cotejadas constantes en 12 doce fojas, así como del instructivo correspondiente, para que en el término legal de 9 nueve días se presente al Juzgado antes citado a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, conforme a lo dispuesto por el artículo 254 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Hidalgo, apercibida que en caso de no hacerlo así, será declarada presuntivamente confesa de los hechos que de la misma deje de contestar; así mismo la requiero para que señale domicilio para oír y recibir notificaciones ante este Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo así, será notificada por medio de cédula, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 625 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Hidalgo. Con lo anterior doy por concluida la presente diligencia, firmando para constancia los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo, previa lectura y ratificación de su contenido, firma. DOY FE.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

PARTE DEMANDADA [redacted] **EL C. ACTUARIO** [redacted]

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO
PODER JUDICIAL ACTUARIA
JUZGADO CIVIL

Recibí Copia

FT/JC/003/E1

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO SIENDO
LAS 15:15 HORAS DEL DÍA 10 DIE[redacted] DEL
MES DE octubre DEL AÑO [redacted]
NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted] ENTREGANDO
[redacted] INSTRUCTIVO EN EL LOCAL DE ESTE JUZGADO A [redacted] DOY FE
[redacted]
EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

[redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO SIENDO
LAS 10:05 HORAS DEL DÍA 12 d[redacted] DEL
MES DE octubre DEL AÑO [redacted]
NOTIFIQUE LA RESOLU[redacted] ANTECEDE AL C. [redacted] ENTREGANDO [redacted]
[redacted] INSTRUCTIVO EN EL LOCAL DE ESTE JUZGADO A [redacted] DOY FE con el requerimiento y apercibimiento legal ordenados. Doy fe.
[redacted]
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

[redacted]

121

EXPEDIENTE No. [redacted]/2005
[redacted]
VS
[redacted]

C. JUEZ [redacted] CIVIL
DE [redacted]
P R E S E N T E

[redacted], promoviendo con el carácter que tengo en el expediente citado en antecedentes, por medio del presente comparezco a manifestar:

Que vengo a señalar como domicilio de mi parte para oír notificaciones en segunda instancia el despacho ubicado en [redacted], esquina [redacted] Colonia [redacted] de esta ciudad, autorizando para recibirlas a los profesionistas designados en esta instancia.

Por lo expuesto, a usted C. Juez, atentamente pido:

Unico.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito, dando cumplimiento al requerimiento que me fue realizado por auto de fecha 7 de octubre del presente año.

A T E N T A M E N T E

[redacted]

EXPEDIENTE NUMERO [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - [redacted], Hidalgo, a 14 catorce de octubre del año de [redacted] [redacted] -

- - - Por presentado [redacted], con su escrito de cuenta. Visto su contenido y con fundamento en lo establecido por los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127 y 129 del Código de Procedimientos Civiles; SE ACUERDA: - - - - - - - - - - - - -

- - - I.- Se tiene al ocursante en tiempo y forma dando cumplimiento al requerimiento realizado por auto de fecha 07 siete de octubre del año en curso, el cual obra a fojas 120 del expediente, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones en Segunda Instancia el que deja asentado en el de cuenta, teniéndose por autorizados para tal efecto a las personas que con anterioridad obran en autos.- - - - - - - - - - - - - - - -

- - - II.- Notifíquese y Cúmplase.- -

- - - Así lo acordó y firmó el Juez [redacted] de lo Civil de este Distrito Judicial, LICENCIADA [redacted], que actúa con [redacted], que [redacted] - - - -

[redacted]

[redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 11:00 HORAS DEL DÍA 10 diecisiete DEL MES DE octubre DEL AÑO [redacted] FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE A LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE. DOY FE. [redacted]
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 12:00 HORAS DEL DÍA 20 veinte DEL MES DE octubre DEL AÑO [redacted] HAGO CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE RESOLUCIONES POR NOTIFICAR, EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 12:00 HORAS DEL DÍA 20 veinte DEL MES DE octubre DEL AÑO [redacted] HAGO CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE RESOLUCIONES POR NOTIFICAR, EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

123

OFICIO NÚMERO [redacted]/2006.
TOCA CIVIL NÚM. [redacted]/2005-II
EXPEDIENTE NÚMERO: [redacted]/05

[redacted] Hidalgo; a 15 de febrero de [redacted]

C. LIC. [redacted]
JUEZ [redacted] CIVIL
DE [redacted] HIDALGO
P R E S E N T E.

En cumplimiento a lo ordenado por el punto tercero del auto de fecha 27 veintisiete de enero de [redacted] dictado por esta Sala; dentro del toca civil al rubro indicado, deducido del **JUICIO ORDINARIO CIVIL**, promovido por [redacted] en contra de [redacted]; me permito remitir a Usted, copia certificada del mismo en 02 (dos) fojas frente y vuelta, así como el expediente número [redacted]/2005 en 122 (ciento veintidós) fojas.

Reiteramos a Usted la seguridad de nuestra atenta y distinguida consideración.

A T E N T A M E N T E

LIC. [redacted]
Magistrado presidente de la
[redacted] Sala Civil y Familiar
del H. Tribunal superior
de Justicia del Estado.

LIC. [redacted]
Secretario de Acuerdos

[redacted]

18

124

T. C. No. [redacted]/2005-II

La Secretario de Acuerdos de la [redacted] Sala Civil y Familiar, da cuenta a los CC. Magistrados que integran la misma, de un escrito presentado por el C. [redacted] mediante la cual se le tiene contestando la vista que se ordenó por auto de fecha 10 diez de enero del presente año, en su punto primero.----------

[redacted], Hidalgo, a 27 veintisiete de enero del año de [redacted]----------

Vista la cuenta que antecede y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 321 y 127 del Código de Procedimientos Civiles; SE ACUERDA:----------

PRIMERO.- Se tiene al ocursante dando contestación a la vista que se dio mediante auto de fecha 10 diez de enero del [redacted] ello en los terminos que deja vertidos en el de cuenta.----------

SEGUNDO.- En consecuencia, y toda vez que el C. [redacted] manifiesta su conformidad con el desestimiento al recurso de apelación planteado por el apoderado legal de [redacted]; se tiene al C. [redacted] representante legal de la empresa [redacted] desistiéndose del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia definitiva de fecha [redacted] emitida por el Juez [redacted] Civil de este Distrito Judicial de [redacted], Hidalgo; declarándose por ende, **firme la misma** para todos los efectos legales ha que haya lugar.----------

TERCERO.- Por ello, y mediante oficio que se gire al titular del juzgado mencionado, devuélvasele el expediente número [redacted]/2005, adjuntándole copia certificada del presente proveído, y hecho que sea lo anterior previas las anotaciones en el libro de gobierno, archívese el presente toca como asunto totalmente concluido.----------

CUARTO.- Notifíquese y cúmplase.----------

ASÍ LO ACORDARON Y FIRMAN LOS CC. MAGISTRADOS QUE INTEGRAN LA [redacted] SALA CIVIL Y FAMILIAR DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO, PRESIDENTE LICENCIADO

[redacted]R, LICENCIADA [redacted]
[redacted] Y LICENCIADA [redacted]
[redacted] QUE ACTUAN CON SECRETARIO DE ACUERDOS
LICENCIADA [redacted] QUE DA FE ----
[redacted]

EN LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO HIDALGO A LAS 12:00
HORAS, DEL DÍA tres DEL MES Febrero
DEL AÑO [redacted] CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL
ARTÍCULO 115 del Código de procedimientos Civiles
NOTIFICO LA RESOLUCION DE FECHA 27 de enero de [redacted]
AL C. [redacted]
ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL LOCAL QUE OCUPA LA ACTUARIA DE
ESTA [redacted] SALA CIVIL Y FAMILIAR DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA DEL ESTADO DE HIDALGO A [redacted]
[redacted]
LIC. ACTUARIO LIC. [redacted]

2 19 1/2

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, DEL DÍA
siete DEL MES febrero
DE [redacted] CON FUNDAMENTO EN LO
DISPUESTO POR EL ARTICULO 126 del código de
procedimientos Civiles.
NOTIFICO LA RESOLUCION DE FECHA 27 de enero de [redacted]
AL C. [redacted] en su carácter de
apoderado legal de la empresa [redacted]
POR MEDIO DE LISTA QUE FIJO EN EL TABLERO NOTIFICADOR DE
ESTA SEGUNDA SALA CIVIL Y FAMILIAR DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR
DE JUSTICIA DEL ESTADO DE HIDALGO A LAS 11:00.
DRAS DOY FE.
EL SECRETARIO LIC. [redacted]

[redacted]

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO
PODER JUDICIAL
SALA CIVIL Y FAMILIAR
SUPERIOR DE JUSTICIA
[redacted]

126

--- LA C. SECRETARIO DE ACUERDOS DE LA [redacted] SALA CIVIL Y FAMILIAR DEL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE HIDALGO.---

---------------- CERTIFICA -------------------

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL, COMPULSADA EN **02 (DOS)** FOJAS FRENTE Y VUELTA, DEL TOCA CIVIL NÚMERO [redacted]**/2005-II** DEL EXPEDIENTE NÚMERO [redacted]**2005** DEL JUZGADO [redacted] **CIVIL DE PACHUCA, HIDALGO,** RELATIVO AL JUICIO **ORDINARIO CIVIL** PROMOVIDO POR [redacted] [redacted] EN CONTRA DE [redacted]; HABIENDOSE REALIZADO LA COMPÚLSA RESPECTIVA A LOS **15 (QUINCE)** DÍAS DEL MES DE **FEBRERO** DEL AÑO **2006 DOS MIL SEIS,** PACHUCA DE SOTO, HIDALGO. DOY FE.------------------------------------

LA C. SECRETARIO

[redacted]

LIC. [redacted]

EXPEDIENTE NÚMERO [redacted]/05

[redacted] Secretaría

- - - - [redacted] Hidalgo, a 20 veinte de febrero del año [redacted] -

- - - - Por recibido el oficio número [redacted]/2006 [redacted] [redacted] de la [redacted] Sala Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Hidalgo, a través del cual remite copia certificada del auto dictado en fecha 27 de enero de [redacted] dentro del Toca Civil número [redacted]/2005-II [redacted] [redacted] guión [redacted], visto su contenido y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 676 y 685 del Código de Procedimientos Civiles, se ACUERDA: - - - - - -

- - - - I.- Por hecho del conocimiento que la Primera Sala Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Hidalgo, dentro del Toca Civil [redacted]/2005-II novecientos setenta y cuatro diagonal dos mil cinco, guión dos, con base en el desistimiento de la parte demandada del recurso de apelación interpuesto, confirmó la sentencia definitiva de fecha 9 nueve de septiembre de [redacted] - - - - -

- - - - II.- Agréguense a los autos el oficio y las copias certificadas de la resolución de cuenta, para que surtan sus efectos legales correspondientes. - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - III.- Notifíquese y cúmplase. - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - Así lo acordó y firmó el Ciudadano Juez [redacted] de lo Civil de este Distrito Judicial, licenciado [redacted] [redacted], que actúa con Secretario de acuerdos, licenciada [redacted] que autentica y da fe. - -

Rmos

[redacted]

15

[redacted]

VS

[redacted].

Expediente: [redacted]/2005
Juicio: Ordinario Civil
Escrito de Contestación a la demanda y Reconvención

C. Juez [redacted] de lo Civil del Distrito Judicial de [redacted], Hidalgo.
P R E S E N T E

[redacted], en mi carácter de apoderado legal de la empresa denominada [redacted], lo cual acredito con la escritura No. [redacted] de fecha [redacted] ante la fe del Notario Público No. [redacted] de [redacted], S.L.P. Lic [redacted], de la cual solicito su devolución por ser necesaria para trámites [illegible] copia certificada que quede en autos, señalando como domicilio para oír y recibir [illegible] notificaciones y documentos el ubicado en Boulevard [redacted] número [redacted] en [redacted] Estado de Hidalgo, autorizando para tales efectos, así como para que me representen y se impongan de los autos, a los Licenciados en Derecho [redacted], y a los C.C. [redacted], ante usted respetuosamente comparezco y expongo:

APODERADO LEGAL

Que por medio del presente escrito, vengo a dar contestación a la temeraria demanda instaurada en contra de mi representada, y lo hago en la siguiente forma:

A LAS PRESTACIONES

A. A la A), Niego toda Acción y Derecho por parte de mi contraria, ya que no existen fundamentos legales que lo sustenten, como lo señalaré en el capítulo respectivo de hechos.
B. A la B), Niego toda Acción y Derecho, ya que a mi contraria no le asiste la razón, como lo señalaré en el capítulo respectivo de hechos.
C. A la C), Niego toda Acción y Derecho, ya que a mi contraria no le asiste la razón, como lo señalaré en el capítulo respectivo de hechos.

Sustento mi contestación en los siguientes.

HECHOS

1) El hecho que se contesta es cierto.

2) Es cierto parcialmente, sólo que en la cláusula 2ª., del referido contrato de arrendamiento, se pactó que de no cubrir el arrendatario la renta dentro de los primeros diez días del mes, pagaría al arrendador un 10% de aumento mensual como pena moratoria, lo cual no da derecho al arrendador a pretender rescindir el contrato pactado en fecha [redacted] ya que con estricto apego a derecho, se debe tomar de manera literal lo que manifiesta el actor, es decir, el señor [redacted] señala como prestación la desocupación y entrega del inmueble ubicado en boulevard [redacted] en [redacted], Estado de Hidalgo, y la cláusula 2ª del contrato de arrendamiento señala un 10% de aumento a la renta mensual como pena moratoria, más de ninguna manera dicha cláusula establece tal incumplimiento como una causal de rescisión.

Cabe señalar que mi representada acudió a las oficinas del C. [redacted], por conducto del C. [redacted] a efecto de realizar el pago correspondiente al mes de febrero de 2005, como lo señala el artículo 2414 del Código

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 11:00 HORAS DEL DÍA 22 veintidos [redacted] DEL MES DE febrero DEL AÑO [redacted] FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE A LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE. DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 12:00 HORAS DEL DÍA 24 veinticuatro DEL MES DE febrero DEL AÑO [redacted] CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE RESOLUCIONES POR NOTIFICAR, EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE. DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 12:00 HORAS DEL DÍA 24 veinticuatro DEL MES DE febrero DEL AÑO [redacted] CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE RESOLUCIONES POR NOTIFICAR, EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE. DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EXPEDIENTE NUMERO [redacted]/2005
[redacted]
VS
[redacted]

C. JUEZ [redacted] CIVIL
[redacted]A
P R E S E N T E

[redacted], promoviendo con el carácter que tengo en el expediente citado en antecedentes, por medio del presente comparezco a manifestar:

Que para todos los efectos legales a que haya lugar, vengo a exhibir el convenio celebrado con la parte demandada, respecto al cumplimiento de la sentencia dictada en este expediente, por lo que solicito se tenga por exhibido y se le otorgue el carácter de obligatorio en los términos pactados por las partes.

Por lo expuesto, a usted C. Juez, atentamente pido:

Unico.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito, exhibiendo el convenio mencionado, mismo que solicito se reconozca por ese juzgado como obligatorio para las partes en los términos pactados.

ATENTAMENTE

[redacted]

CONVENIO QUE CELEBRAN DE UNA PARTE [redacted] REPRESENTADA POR EL [redacted] Y DE LA OTRA EL ING, [redacted] RESPECTO DEL CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA DEFINITVA DICTADA POR EL JUEZ SEGUNDO CIVIL DE PACHUCA, EN EL EXPEDIENTE [redacted] DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

1.- Declara el [redacted] que es apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] carácter que le fue otorgado mediante escritura publica numero [redacted] de fecha 23 de enero de [redacted] otorgada ante la fe del Notario Publico numero [redacted] y para acreditarlo anexa copia certificada de dicho poder a este convenio, demostrándose así, que esta facultado para celebrarlo.

2.- Declara el ING. [redacted] que es una persona física, en pleno uso de sus facultades y con capacidad legal para celebrar este convenio.

3.- Ambas partes declaran que [redacted] celebro con fecha 1 de febrero de [redacted] con el ING. [redacted] un contrato privado de arrendamiento, respecto de una fracción del inmueble ubicado en el [redacted] de esta ciudad de Pachuca.

4.- Declaran ambas partes, que al vencimiento de dicho contrato, el C. [redacted] inicio juicio ordinario civil de desocupación de la fracción del inmueble mencionado, en contra de [redacted], radicándose la demanda ante el Juzgado [redacted] Civil de Pachuca, bajo el numero [redacted] en el que con fecha 9 de septiembre de [redacted] se dicto sentencia definitiva, condenándose a la demandada a la desocupación y entrega de la fracción arrendada, así como al pago de las prestaciones reclamadas, sentencia que fue recurrida por la demandada y se encuentra en tramite el recurso, ante la [redacted] Sala Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Hidalgo, bajo el toca civil numero [redacted]

5.- En virtud de que ambas partes, han llegado a un acuerdo respecto a la fecha de cumplimiento de la sentencia, así como al pago de las prestaciones reclamadas por el actor, es por lo que celebran este convenio, bajo las siguientes:

CLAUSULAS

A.- [redacted] por conducto de su apoderado legal C.P. [redacted] se compromete desistirse del recurso de apelación mencionado en la declaración 4 de este convenio y a desocupar a mas tardar el día 15 de febrero del año [redacted] la fracción del inmueble ubicada en [redacted] de esta ciudad de Pachuca, que fue motivo del arrendamiento mencionado en la declaración 3 de este convenio y motivo del juicio ordinario especificado en la declaración 4, sin necesidad de requerimiento alguno, estando conforme el ING. [redacted]

[redacted], con dicho compromiso, obligándose a su vez a no promover la ejecución de la sentencia durante el plazo acordado, y si al vencimiento del plazo no se encuentra desocupado y entregado el inmueble el C. [redacted], puede solicitar la desocupación en ejecución de la sentencia ante el Juzgado [redacted] Civil de Pachuca que fue el que conoció del negocio.

B.- Respecto de las prestaciones económicas reclamadas en la demanda, por motivo del adeudo del incremento de renta y cláusula penal a que fue condenada la parte demandada, ambas partes reconsideran el monto y lo establecen en la cantidad de [redacted] m.n.) mas IVA, y convienen que el pago del mismo se realizara en 6 (seis) pagos mensuales de [redacted] ([redacted]) mas IVA, cada uno, que deberá liquidar [redacted] el día 1 (uno) de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año [redacted] y para el caso de que no se realice el pago del mes de marzo, o alguno de los subsecuentes, el C. [redacted], podrá promover en ejecución de sentencia el cobro de dicha cantidad ([redacted] o lo que se adeude, ante el juzgado que conoció de este negocio. Quedando documentado el adeudo mediante 6 pagares de [redacted] cada uno

C.- Respecto de las demás rentas reclamadas, y las que se sigan venciendo hasta la fecha pactada para la desocupación, [redacted] se compromete a seguirlas liquidando al costo originalmente fijado en el contrato de arrendamiento de fecha primero de febrero de [redacted]

D.- Ambas partes, se comprometen a respetar el presente convenio, y se obligan a su cumplimiento como cosa juzgada, debiendo presentarlo ante el juez que conoció del negocio para todos los efectos legales a que haya lugar.

ENTERADAS LAS PARTES DEL VALOR Y FUERZA LEGAL DE ESTE CONVENIO, LO RATIFICAN Y FIRMAN EN LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO HIDALGO A LOS 16 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2005,.

[redacted]

[redacted]

REPRESENTADA POR EL C.P.

[redacted]

[redacted]

☆ [redacted] ☆

DISTRITO DE [redacted] HGO.

- VOLUMEN NUMERO [redacted] - - - - - - -

- ACTA NUMERO [redacted] [redacted] - - - - - - -

EN LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO, A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CINCO; ANTE MI, LICENCIADO [redacted] NOTARIO PUBLICO NUMERO [redacted] EN EJERCICIO EN ESTE DISTRITO JUDICIAL, COMPARECEN LOS SEÑORES [redacted] QUIEN SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL DE ELECTOR NUMERO [redacted] EN SU CARÁCTER DE APODERADO DE [redacted] SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, PERSONALIDAD QUE JUSTIFICA CON LA COPIA CERTIFICADA DEL INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO [redacted] DE FECHA 23 DE ENERO DEL AÑO [redacted] OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO [redacted] NOTARIO PUBLICO [redacted] DE LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSI, PODER QUE GOZA DE PLENA EFICACIA TODA VEZ QUE NO LE HA SIDO REVOCADO, RESTRINGIDO NI LIMITADO DE MANERA ALGUNA Y COPIA DEL MISMO SE MANDA AGREGAR AL PRESENTE CONVENIO Y COPIA A SU APENDICE, Y EL SEÑOR INGENIERO [redacted] [redacted], QUIEN SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL DE ELECTOR CON NUMERO DE FOLIO [redacted] EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, DOCUMENTO EN EL QUE APARECE NOMBRE, FIRMA Y FOTOGRAFIA DEL INTERESADO, QUIENES MANIFIESTAN QUE VIENEN A RATIFICAR EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES EL CONTENIDO DEL PRESENTE CONVENIO PRIVADO DE FECHA 16 DE DICIEMBRE DEL [redacted] RESPECTO DEL CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE NUMERO [redacted] DEL JUZGADO [redacted] CIVIL DE ESTA CIUDAD, POR CONTENER SU LIBRE Y EXPRESA VOLUNTAD Y RECONOCEN COMO SUYAS DE SU PUÑO Y LETRA LAS FIRMAS QUE CON SU NOMBRE Y APELLIDOS APARECEN EN EL MISMO, POR SER LA QUE UTILIZAN EN TODOS SUS NEGOCIOS Y ENTERADOS DE LA FUERZA Y VALIDEZ LEGAL DE SU CONTENIDO MANIFIESTAN SU CONFORMIDAD Y FIRMAN NUEVAMENTE EN MI PRESENCIA, LEVANTANDO LA PRESENTE ACTA PARA DEBIDA CONSTANCIA.- DOY FE.- -

[redacted]

[redacted] [redacted]TA

[redacted]

[redacted]

NOTARIO PUBLICO NUMERO [redacted]

[redacted]

INSTRUMENTO NUMERO [redacted]

LIBRO [redacted]

EN LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSI, Capital del Estado del mismo nombre de los Estados Unidos Mexicanos, siendo las **trece** horas **veinte** minutos del día **veintitrés** de **Enero** del **año** dos mil dos, YO, Licenciado [redacted], Notario Público Número [redacted] en ejercicio en esta Capital, hago constar en la presente Acta el **PODER ESPECIAL** [redacted] **CUANTO A SU OBJETO PERO GENERAL EN CUANTO A SUS FACULTADES** [redacted] **PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION, LIMITADO PARA PARTICIPAR EN LICITACIONES PUBLICAS O PRIVADAS Y CONCURSOS CELEBRADOS POR GOBIERNOS MUNICIPALES, ESTATALES, FEDERALES Y/O ORGANISMOS PUBLICOS CENTRALIZADOS, DESCENTRALIZADOS Y ORGANISMOS DE PARTICIPACION FEDERAL, ESTATAL O MUNICIPAL**, que otorga la Sociedad Mercantil [redacted], **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por su Apoderado General el señor **Ingeniero** [redacted] en favor de los señores **Contador Público** [redacted] y [redacted] para que lo ejerciten **CONJUNTA O SEPARADAMENTE.**----------

Consecuentemente y para los efectos antes indicados, los Apoderados gozarán de las siguientes facultades:----------

A).- **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del primer párrafo del Artículo Dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, y su correlativo el Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus concordantes en las demás entidades de la República en donde se ejercite el presente mandato, citándose con carácter enunciativo y no limitativo las siguientes facultades----------

I.- Para representar **a la** otorgante ante toda clase de personas físicas o morales, Sociedades Mercantiles, Civiles ó Asociaciones, Organismos Descentralizados, Instituciones, Arbitros o Arbitradores en juicio o fuera de él, ante toda clase de autoridades ya sean Municipales, Estatales, Federales, Judiciales, Civiles, Administrativas, Penales, Legislativas, del Trabajo y Fiscales.----------

II.- Para *intentar acciones y desistirse de ellas*, interponer recursos y desistirse de ellos, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, recusar jueces ó magistrados, recibir pagos, tachar, interrogar, repreguntar testigos, impugnar documentos, ofrecer y rendir pruebas,

formular denuncias, acusaciones o querellas, constituir a la poderante en parte civil o coadyuvante del Ministerio Público para exigir la reparación del daño y la responsabilidad Civil cuando proceda contra terceros, interponer y desistirse del juicio de amparo, con facultades también para representar a la otorgante cuando ésta tuviera el carácter de tercero perjudicado o cuando tuviere interés jurídico.----------

B).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, en los términos [redacted] dispuesto por el párrafo segundo del citado Artículo Dos mil trescientos ochenta [redacted] Código Civil para el Estado de San Luis Potosí y su concordante el párrafo segundo del artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República en donde se ejercite este mandato. Este poder se otorga en los términos del cuarto párrafo del artículo dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí y su correlativo el cuarto párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y de sus correlativos de los demás Estados de la República donde se ejerce en las facultades.----------

TRANSCRIPCION DEL ARTICULO DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI Y SU CORRELATIVO EL DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.----------

"En todos los Poderes para Pleitos y Cobranzas, bastará que se exprese que se otorgan con todas las Facultades Generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.----------

En los Poderes Generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter para que los Apoderados tengan toda clase de Facultades Administrativas.----------

En los Poderes Generales para ejercer Actos de Dominio, bastará que se otorguen con ese carácter para que los Apoderados tengan toda clase de facultades de dueños, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos".----------

Cuando quisieren limitar de los tres casos anteriores las facultades de los Apoderados, se consignarán las limitaciones o los Poderes serán Especiales.----------

Los Notarios insertarán éste Artículo en los Testimonios de los Poderes que otorguen.----------

----------**PERSONALIDAD**----------

D).- 1.-El señor [redacted] acredita la existencia legal de la Sociedad Mercantil [redacted] **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** con el primer testimonio de la Escritura número [redacted] Tomo [redacted] de fecha ocho de Septiembre del año dos mil, del Protocolo a cargo

del Suscrito Notario e inscrito en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de está Capital en el **Folio Mercantil / Folio de Muebles: 281** inscripción número **dos**, de fecha [redacted] nueve de Octubre del dos mil y de la que transcribo lo siguiente:- CLAUSULAS.- **SEGUNDA.-** La Sociedad es **Mexicana** y girará bajo la denominación de: [redacted] seguida de las palabras **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus siglas **"S.A. DE C.V."**.- **D O M I C I L I O - TERCERA.-** El domicilio social de ésta Sociedad, será **LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSI, SAN LUIS POTOSI,** pero por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se podrán establecer Agencias, Oficinas o Sucursales en cualquier parte de la República Mexicana o en el Extranjero y señalar domicilios convencionales en los Contratos que celebre. Los Accionistas quedan sometidos en cuanto a sus relaciones con la sociedad a la jurisdicción de los Tribunales y Autoridades del domicilio de la Sociedad, con renuncia expresa del fuero de sus respectivos domicilios personales.- **O B J E T O.- CUARTA:-** La [redacted]piedad tendrá por objeto:- A) Fabricar, procesar, producir, comprar, distribuir, vender, exportar e importar toda clase de productos, en especial los metalicos.- B) Establecer agencias o representaciones dentro o fuera de la República Mexicana, actuar como comisionista, intermediario, representante legal o apoderado de toda clase de empresas o personas.- C) Adquirir y disponer en cualquier forma de toda clase de acciones o participaciones en otras sociedades o asociaciones, sean de naturaleza civil o mercantil.- D) Adquirir, poseer, usar, vender, ceder, otorgar licencias de uso, o disponer en cualquier otra forma de patentes Mexicanas o Extranjeras, de derechos sobre las misma, licencias, inventos, marcas registradas, mejoras, procesos, derechos literarios, y nombres comerciales relacionados o utiles con respecto a los objetos sociales.- E) Dar o tomar dinero en préstamo.- F) Girar títulos de crédito, aceptarlos, endosarlos, avalarlos, o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de obligaciones a cargo de la sociedad y de terceros relacionados.- G) Adquirir en propiedad o en arrendamiento toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como los derechos reales que sean indispensables para el objeto social.- H) En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexas, accesorias o accidentales, que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos sociales.- **D U R A C I O N - QUINTA.-** La duración de la Sociedad será **INDEFINIDA.- T R A N S I T O R I A S PRIMERA:-** Los comparecientes declaran que la posición que tienen al firmar la presente Escritura, debe considerarse como en efecto lo es, como primera Asamblea General Ordinaria de Accionistas y por unanimidad de votos, toman las resoluciones que se contienen en las siguientes Cláusulas:- **SEGUNDA:-** El Capital Mínimo fijo de la Sociedad, es la cantidad de: [redacted] **MONEDA NACIONAL**), que se encuentra representado por **cincuenta acciones ordinarias** y nominativas

con valor nominal de $ [redacted] MONEDA NACIONAL)...-

TERCERA:- Se acuerda que la Sociedad será administrada por un **CONSEJO DE ADMINISTRACION**, y para tal efecto designan a las siguientes personas y con los cargos que se indican:- [redacted] **- PRESIDENTE.-** [redacted] **VOCAL.-** [redacted] **- TESORERO.-** [redacted] **- VOCAL.-** [redacted] **- VOCAL.-** [redacted] **SECRETARIO del Consejo de Administración, sin formar parte del mismo al** [redacted] **Licenciado** [redacted] **- CUARTA:-** Designar como Apoderados [redacted] Sociedad a los señores [redacted] quienes para el desempeño de su cargo gozarán CONJUNTA O [redacted] SEPARADAMENTE de las siguientes facultades:----------

A).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del primer párrafo del Artículo Dos mil trescientos ochenta y cuatro y Artículo Dos mil cuatrocientos diecisiete, ambos del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, y sus correlativos el primer párrafo del Artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro y Artículo Dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil para el Distrito Federal, así como sus correlativos de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Méxicana. De manera enunciativa y no limitativa se mencionan entre otras facultades las siguientes: I.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- II.- Para transigir. II.- Para comprometer en árbitros. IV.- Para absolver y articular posiciones. V.- Para recusar. VI.- Para recibir pagos. VII.- Para representar denuncias y querellas en materia penal y para otorgar el perdón cuando lo permita la Ley.----------

Unicamente el señor [redacted] tendrá facultad para hacer cesión de bienes.--

B).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, en los términos del segundo párrafo del Artículo Dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, y sus correlativos el segundo párrafo del Artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, así como sus correlativos de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana.----------

C).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del Artículo Dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, y sus correlativos el tercer párrafo del Artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, así como sus correlativos de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Méxicana.----------

D).- PODER PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR Y AVALAR TITULOS DE CREDITO, en los términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- **E).- FACULTAD PARA OTORGAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES Y PARA REVOCAR UNOS Y OTROS.**----------

F).- PODER DE ADMINISTRACION LABORAL, facultades para que **los** Apoderados comparezcan ante todas las Autoridades en materia de trabajo: a realizar todas las gestiones en materia de trabajo relacionadas en el Artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal de Trabajo y llevar a cabo todas las gestiones de trámites necesarios para la solución de los asuntos que se ventilen, así como los que comparecerá con el carácter de Representante Legal de la mandante en los términos del Artículo once de la Ley Federal del Trabajo que determina:- "Los Directores, Administradores, Gerentes y demás personas que ejerzan funciones de dirección ó Administración en la Empresa o establecimiento, serán considerados representantes del patrón y en tal concepto lo obligan en sus relaciones con los trabajadores".- Consecuentemente el representante podrá ejercitar las siguientes facultades, sin que la enumeración que se va a expresar sea limitativa sino simplemente enunciativa: comparecer en carácter de administrador y por lo tanto representante de la mandante en los términos de los Artículos 11 y 692 Fracción II, 713, 786, 876, 878 y 879 y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo, ante toda clase de Autoridades de Trabajo: comparecer a las Audiencias de Conciliación con todas las facultades Generales y aún las Especiales que conforme a la Ley requieran poder ó cláusula especial.--------

En instrumento número Trece mil seiscientos noventa y seis Libro Ochocientos cincuenta y nueve, de fecha doce de Junio del dos mil uno, del Protocolo a cargo del Suscrito Notario, inscrito en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de está Capital en el **Folio Mercantil / Folio de Muebles: 281,** inscripción número **seis**, de fecha dieciocho de Junio del dos mil uno, se protocolizó el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionista celebrada el día once de Mayo del dos mil uno, en la cual se acordó el cambio de denominación social, modificando la CLAUSULA.- SEGUNDA de la escritura constitutiva, para quedar de la siguiente forma: CLAUSULA SEGUNDA.- La Sociedad es Mexicana y girará bajo la denominación de [redacted] **seguida de las palabras** [redacted] **o de sus siglas** [redacted]----------

Para los efectos del párrafo anterior se solicitó y obtuvo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el Permiso o Autorización correspondiente, y que textualmente dice:- ESCUDO NACIONAL.- SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES.- MEXICO.- PERMISO:- 001040.- EXPEDIENTE.- [redacted] FOLIO.- [redacted] En atención a la solicitud presentada por el C. [redacted] en representación de [redacted]

Civil para el Estado de Hidalgo, respondiendo el arrendador que: "todavía no definía si iba a cumplir con la opción de compra pactada en la cláusula 23ª o a seguirle rentando a [redacted] y aumentar el precio pactado o dar por terminado el contrato, pero que en todo caso nos notificaría oportunamente", lo cual no sucedió y al no tener una notificación para la terminación del contrato de arrendamiento y encontrándose mi representada al corriente en el pago de las rentas hasta el mes de enero de 2005, aplicamos de manera tácita lo que señalan los artículos 2476 y 2477 relacionados directamente con el 2475 párrafos primero y segundo, todos del Código Civil para el Estado de Hidalgo.

3) El correlativo que se contesta es parcialmente cierto, ya que efectivamente se señaló en la cláusula 7ª, como fecha de terminación del contrato, el día 31 de enero de 2005, sólo que en la cláusula 8ª se hace mención al artículo 2484 primera parte (así) del Código Civil para el Estado de Hidalgo y dicho ordenamiento señala:

ARTICULO 2484. EN EL CASO DEL ARTICULO ANTERIOR SE OBSERVARA LO QUE DISPONE EL ARTICULO 2476, SI EL PREDIO FUERE RUSTICO, Y SI FUERE URBANO, LO QUE PREVIENE EL ARTICULO 2477.

Como se puede apreciar de la lectura de dicho artículo, no es aplicable al caso en concreto, ya que la cláusula 8ª del contrato de arrendamiento hace mención al arrendamiento forzoso y que concluye en el día prefijado y el artículo 2484 nos lleva a la lectura del artículo 2476, el cual señala que:

ARTICULO 2476. SI DESPUES DE TERMINADO EL ARRENDAMIENTO Y SU PRORROGA, SI LA HUBO, CONTINUA EL ARRENDAMIENTO SIN OPOSICION EN EL GOCE Y USO DEL PREDIO, Y ESTE ES **RUSTICO**, SE ENTENDERA RENOVADO EL CONTRATO POR OTRO AÑO.

Situación que es totalmente incongruente con lo manifestado por el actor, pues de ninguna manera se trata de un predio rústico y por tanto no es aplicable al caso.

Además, el artículo 2475 en su párrafo segundo señala que:

"ARTICULO 2475. VENCIDO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, TENDRA DERECHO EL INQUILINO, SIEMPRE QUE ESTE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS, A QUE SE LE PRORROGUE HASTA POR UN AÑO ESE CONTRATO.

PODRA EL ARRENDADOR AUMENTAR HASTA UN DIEZ POR CIENTO LA RENTA ANTERIOR, SIEMPRE QUE DEMUESTRE QUE LOS ALQUILERES EN LA ZONA DE QUE SE TRATE, HAN SUFRIDO UNA ALZA DESPUES DE QUE SE CELEBRO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

QUEDAN EXCEPTUADOS DE LA OBLIGACION DE PRORROGAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LOS PROPIETARIOS QUE QUIERAN HABITAR LA CASA O CULTIVAR LA FINCA CUYO ARRENDAMIENTO HA VENCIDO."

Conforme al mencionado artículo 2475 párrafo segundo, resulta inaplicable lo que reclama el actor, respecto del porcentaje que dice se le adeuda.

Además, conforme a lo pactado en la cláusula 8ª del contrato de arrendamiento, dicho porcentaje de aumento, debía ser en caso de no desocupar en la fecha indicada, pero existiendo una causa legal para permanecer ocupando el inmueble, como es el hecho de una novación del contrato, conforme lo establece el artículo 2475, y que ya he señalado en líneas anteriores, una vez vencido el contrato de arrendamiento, el arrendatario TENDRÁ DERECHO a que se le prorrogue hasta por un año el contrato, siempre y cuando mi representada se encuentre al corriente en sus pagos, y a la fecha de terminación del contrato no existía adeudo alguno y no ha recibido notificación posterior de terminación del contrato, ya que dicho contrato se convirtió en indeterminado.

ésta Secretaría concede el permiso para cambiar la denominacion [redacted] a [redacted] Habiéndose CONCEDIDO a la solicitante permiso para reformar sus Estatutos Sociales en los términos arriba especificados, de conformidad con lo que establecen los artículos 16 de la Ley de Inversión Extranjera y 15 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.- El interesado, deberá dar aviso del uso de este permiso a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los seis meses siguientes a la expedición del mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 18 [redacted] Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional [redacted] Extranjeras.- Lo anterior se comunica con fundamento en los artículos: 27 fracción [redacted] Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 28 fracción VI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 16 de la Ley de Inversión Extranjera y 15 y 18 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.- Este permiso quedará sin efectos si dentro de los noventa días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento del mismo, los interesados no acuden a otorgar ante fedatario público el instrumento correspondiente a la reforma estatutaria de la sociedad de que se trata, de conformidad con lo que establece el Artículo 17 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras; así mismo se otorga sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 91 de la Ley de la Propiedad Industrial.- [redacted] a 04 de Junio de 2001. SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION.- EL DELEGADO.- [redacted] P.O. Rúbrica.- ING. [redacted]. Escudo Nacional.- Secretaría de Relaciones Exteriores.- DELEGACION REGIONAL.- [redacted]. Una firma ilegible.- PA-2.- 000395.----------

----------GENERALES----------

El señor [redacted], dijo ser mexicano por nacimiento, haber nacido el día nueve de Diciembre de mil novecientos cincuenta y nueve, casado, Empresario, con domicilio en Calle [redacted] número ciento treinta y nueve, Lomas cuarta sección, código postal [redacted] de ésta Ciudad con Registro Federal de Contribuyentes clave número [redacted] al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta en lo que le ha correspondido, sin comprobármelo.----------

---------- FE NOTARIAL ----------

YO, EL SUSCRITO NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE DE LO SIGUIENTE:----------

a).- Que conozco personalmente al compareciente a quien conceptuó capacitado para la celebración de este acto y quien a previa protesta de producirse en todo con verdad, dijo que su nombre y generales son los que tiene dados, que cuenta con capacidad para la celebración de este

acto y que hasta la fecha no le han sido revocado ni restringido su nombramiento, ni facultades.--

b).- Que le advertí de las penas en que incurre si falta a la verdad en lo declarado; y----------

c).- Que habiendo leído y explicado el presente instrumento al compareciente, bien impuesto del valor y fuerza legal de sus términos, estuvo en todo conforme con su contenido, [redacted] firmó para constancia por Ante Mí, hoy día de su Otorgamiento.- Doy Fé.----------

Una Rúbrica.- Por Ante Mí.- Rúbrica.- El Sello de autorizar.----------

Estando pagado el Impuesto correspondiente, autorizo definitivamente la presente escritura.- San [redacted], a los **veintiséis** días del mes de **Febrero** del año **dos mil dos**.- Doy Fe.- **Licenciado** [redacted].- Rúbrica.- El sello de autorizar.----------

NOTA PRIMERA:- Queda agregado al Apéndice de Documentos de mi Protocolo bajo el número [redacted]589 " el Certificado de Entero de la Secretaría de Finanzas del Estado, relativo al pago de **Instrumentos Jurídicos**.- [redacted] a los **veintiséis** días del mes de Febrero del año **dos mil dos**.- **Licenciado** [redacted].- Rúbrica.- El sello de Autorizar.----------

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL EL INSTRUMENTO NUMERO **CATORCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE** DEL LIBRO **OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES** DE MI PROTOCOLO.- SE EXPIDE EN **CUATRO** FOJAS UTILES PARA LOS SEÑORES **CONTADOR PUBLICO** [redacted] Y [redacted] - FUE COTEJADO Y CORREGIDO.- S[redacted] CAPITAL DEL ESTADO DEL MISMO NOMBRE, A LOS **VEINTISEIS** DIAS DEL MES DE **FEBRERO** DEL AÑO **DOS MIL DOS**.- DOY FE.----------

LIC. [redacted]
NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTIUNO
[redacted]

BOLETAS ENCOMADAS

Antec. Registrales: Folio Mercantil / Folio de Muebles : [redacted] 1 RFC / No. de Ser [redacted]

Boleta de Pag No.: [redacted]

Derechos de Inscripción [redacted]

Boleta de Pag No.:

Subsidio [redacted]

Fecha 01 Del mes de MARZO de 2002

Inscripción No.: 7 [redacted]

De Fecha 04 Del mes de MARZO de 2002

El C. Registrador No.: 102 Lic. [redacted]

Afectaciones al:

Folio	ID Acto	Descripción	Fecha Registro	Regis
[redacted]		[redacted]	04-03-2002	1
1	110	Poder		

[redacted]

LIC. [redacted] ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO REPUBLICA MEXICANA PACHUCA, HGO. NOTARIA PUBLICA NUM. [redacted]

PODER JUDICIAL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO

[redacted]

[redacted]

NOTARIO NUM. [redacted]

19 DIC 2005 ☆

DISTRITO DE [redacted]

- VOLUMEN NÚMERO [redacted]
- ACTA NUMERO [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] ESTADO DE HIDALGO, A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CINCO.- YO, LICENCIADO [redacted] Z, NOTARIO PUBLICO NUMERO UNO, EN EJERCICIO EN ESTE DISTRITO JUDICIAL, ***CERTIFICO*** Y DOY FE: QUE LA PRESENTE FOTOCOPIA QUE VA EN CUATRO FOJAS UTILES ESCRITAS POR AMBAS CARAS, SON UNA REPRODUCCION FIEL DE LA COPIA CERTIFICADA EXPEDIDA POR EL LIC. [redacted] NOTARIO ADSCRITO A LA NOTARIA PUBLICCA NUMERO 21 DE [redacted], DEL TESTIMONIO NOTARIAL NUMERO CATORCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE DEL LIBRO OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES DE FECHA 23 DE ENERO DEL AÑO 2002 QUE CONTIENE PODER ESPECIAL QUE OTORGA LA EMPRESA [redacted] A FAVOR DE EL CONTADOR [redacted] Y [redacted] ESTE COTEJO NO PREJUZGA LA VALIDEZ LEGAL O EXISTENCIA DEL DOCUMENTO PRESENTADO COMO COPIA CERTIFICADA Y QUE EN FOTOCOPIA MANDO AGREGAR AL APENDICE, CON LA LETRA CORRESPONDIENTE, LEVANTO LA PRESENTE ACTA A PETICION DEL C.P. [redacted].- PARA DEBIDA CONSTANCIA DOY FE.

NOTARIO PUBLICO NUMERO [redacted]

LIC. [redacted]

EXPEDIENTE NÚMERO [redacted]/2005

- - - - [redacted], Hidalgo, a 2 dos de marzo de 2006 dos mil seis. -

- - - - Por presentado [redacted] con su escrito de cuenta, y anexo que acompañan, visto su contenido y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 2950, 2959, 2978 del Código Civil, y 55 del Código de Procedimientos Civiles, se ACUERDA: -

- - - - - I.- Agréguese a los autos el convenio que exhibe el ocursante para que surta sus efectos legales correspondientes. -

- - - - II.- Ratificado que sea el contenido del convenio de marras ante la presencia judicial, se proveerá lo conducente, señalándose para tal efecto día y hora hábil. - - - - - - - - - - -

- - - - III.- Notifíquese y cúmplase. - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - Así lo acordó y firmó el Juez [redacted] de lo Civil de este Distrito Judicial, licenciado [redacted], que actúa con Secretaria de Acuerdos, licenciada [redacted] [redacted], que autentica y da fe. - - - -

[redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO SIENDO LAS 13:00 HORAS DEL DÍA 03 tres DEL MES DE Marzo DEL AÑO Dos [redacted] NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted] ENTREGANDO [redacted] INSTRUCTIVO EN EL LOCAL DE ESTE JUZGADO A [redacted] DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 11:00 HORAS DEL DÍA 06 seis DEL MES DE Marzo DEL AÑO 2006 FUE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE A LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE. DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 12:00 HORAS DEL DÍA 08 ocho DEL MES DE Marzo DEL AÑO 2006 HAGO CONSTAR QUE NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE RESOLUCIONES POR NOTIFICAR EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

[redacted]

EXPEDIENTE [redacted] / 2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL
[redacted]
VS
[redacted]

C. JUEZ [redacted] CIVIL
DE [redacted]
P R E S E N T E

[redacted] promoviendo con el carácter que tengo en el expediente citado en antecedentes, por medio del presente comparezco a manifestar:

Que vengo a solicitar se expida a mi costa copia certificada de la sentencia definitiva dictada por ese Juzgado en este expediente asi como de todo lo actuado con posterioridad, autorizando para recoger dichas copias a los profesionistas señalados para recibir notificaciones.

Por lo expuesto, a usted C. Juez, atentamente pido:

Unico.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito, solicitando copia certificada de las constancias mencionadas.

[redacted]

A T E N T A M E N T E

[redacted]

135

Expediente número [redacted]2005

- - - [redacted], Hidalgo, a 8 ocho de mayo de 2006 dos mil seis.- -

- - - Por presentado [redacted], con su escrito de cuenta. Visto su contenido, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 70 del Código de Procedimientos Civiles, SE ACUERDA: -

- - - I.- Expídanse a costa del promovente copias certificadas de lo que indicó en el de cuenta, teniéndose por autorizadas para recogerlas a las mismas personas que han sido autorizadas para recibir notificaciones. - - - - - - - - - - - - -

- - - II.- Notifíquese y cúmplase. -

[redacted]

- - - ASÍ LO PROVEYÓ Y FIRMÓ EL JUEZ [redacted] CIVIL DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, LICENCIADO [redacted] QUE ACTÚA CON SECRETARIA DE ACUERDOS, LICENCIADA [redacted]

[redacted]

[redacted]

Recibí copias certificadas
19/05/06
[redacted]
quien se identificó con credencial
de elector No. [redacted]

[redacted]

Cabe señalar que la legislación aplicable, es decir el Código Civil para el Estado de Hidalgo expresamente prohíbe en su artículo 2441 que el arrendador cobre rentas mensuales mayores del 2% sobre el valor del inmueble, y siendo tal manifestación contraria a derecho se tendrá como no convenida y por tanto el aumento del 80% resulta inaplicable.

ARTICULO 2441. SE PROHIBE AL ARRENDADOR COBRAR RENTAS MENSUALES MAYORES DEL 2% DOS POR CIENTO MENSUAL SOBRE EL VALOR DEL INMUEBLE DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO, CUANDO SE TRATE DE FINCAS QUE TENGAN TODOS LOS SERVICIOS SANITARIOS AL CORRIENTE. EN TODOS LOS DEMAS CASOS EL MAXIMO DE LAS RENTAS MENSUALES NO PODRA EXCEDER DEL 1 1/2% UNO Y MEDIO POR CIENTO MENSUAL SOBRE EL VALOR FISCAL.

4) El correlativo que se contesta se niega, ya que no le asiste la razón a mi contraria para demandar la desocupación y entrega del inmueble materia del arrendamiento, ya que como lo manifesté anteriormente, se cumplió el plazo, pero de igual manera existe una prórroga y a la fecha el actor no ha notificado debidamente su decisión de dar por terminado el arrendamiento, ya que nos encontramos ante un contrato de tiempo indeterminado y es aplicable lo que señala el artículo 2475 del Código Civil para el Estado de Hidalgo que se transcribe a continuación:

ARTICULO 2475. VENCIDO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, TENDRA DERECHO EL INQUILINO, SIEMPRE QUE ESTE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS, A QUE SE LE PRORROGUE HASTA POR UN AÑO ESE CONTRATO.

PODRA EL ARRENDADOR AUMENTAR HASTA UN DIEZ POR CIENTO LA RENTA ANTERIOR, SIEMPRE QUE DEMUESTRE QUE LOS ALQUILERES EN LA ZONA DE QUE SE TRATE, HAN SUFRIDO UNA ALZA DESPUES DE QUE SE CELEBRO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

QUEDAN EXCEPTUADOS DE LA OBLIGACION DE PRORROGAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LOS PROPIETARIOS QUE QUIERAN HABITAR LA CASA O CULTIVAR LA FINCA CUYO ARRENDAMIENTO HA VENCIDO.

DERECHO

Son inaplicables los preceptos que invoca el actor, ya que mi representada no ha dado motivo alguno para que se le demanden las prestaciones que señala, en virtud de que en ningún momento ha incumplido con su obligación, además de que los fundamentos de derecho que se mencionan son inaplicables.

RECONVENCIÓN

Con fundamento por lo dispuesto por el artículo 258 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo, vengo a reconvenir a [redacted], quien tiene su domicilio en [redacted] No. [redacted] Colonia [redacted] C.P. [redacted] EN [redacted], Estado de Hidalgo, las siguientes:

PRESTACIONES

1) El cumplimiento de contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, al cual se sujetó al no haber notificado oportunamente a mi representada alguna decisión de terminación de contrato en los términos señalados en el Código Civil para el Estado de Hidalgo.

2) El cumplimiento de la Opción de Compra, acordada en la cláusula 23ª del contrato de arrendamiento firmado por las partes con fecha 1º de febrero de 2004.

3) El pago de Gastos y Costas generado por su temeraria demanda, cuantificables en ejecución de sentencia.

4) El pago de Daños y Perjuicios, generados por la temeraria demanda instaurada en contra de mi representada, los cuales serán cuantificables en el momento procesal oportuno.

Fundo mi reconvención en los siguientes hechos y preceptos de derecho:

HECHOS

I) Con fecha 1º de febrero de 2004, mi representada firmó contrato de arrendamiento con el señor [redacted], respecto del inmueble ubicado en Boulevard [redacted] No. [redacted], en la Ciudad de [redacted], Estado de Hidalgo, el cual re acordó por un término de un año, lo cual le consta a los C.C. [redacted] y [redacted].

II) El arrendamiento de pactó por la cantidad de [redacted] mensuales más IVA, lo anterior le consta a los C.C. [redacted] y [redacted].

III) Mi representada cumplió con todas y cada una de las obligaciones convenidas en el contrato de arrendamiento de fecha 1º de febrero de 2004, incluyendo el pago puntual del precio del arrendamiento, como lo pruebo con los recibos de arrendamiento extendidos por el arrendador, lo cual le consta a los C.C. [redacted] y [redacted]

IV) Al término del contrato de arrendamiento señalado en la cláusula 7ª del contrato de fecha 1º de febrero de 2004, es decir al 31 de enero de 2005, mi representada se encontraba al corriente en el pago de los pagos por concepto de renta y en ningún momento recibió notificación del arrendador para desocupar y entregar el inmueble materia del presente juicio, lo cual le consta a los C.C. [redacted] y [redacted], razón por la cual aceptamos la tácita reconducción que señalan los artículos 2475, 2476 y 2477 del Código Civil para el Estado de Hidalgo, señalando a su señoría que el ahora reconvenido, no quiso recibir el pago correspondiente al mes de febrero de 2005, argumentando que todavía no sabía si nos iba a segur rentando o tal vez vendernos el inmueble materia del arrendamiento, **además señalo a su señoría que como podrá apreciarse, el actor y ahora reconvenido presentó su injusta demanda dentro del término de gracia que contempla la cláusula 2ª del Contrato de Arrendamiento de fecha 1º de febrero de 2004, es decir dentro de los primeros 10 (diez) días del mes de febrero.**

V) En la cláusula 23ª del Contrato de Arrendamiento de fecha 1º de febrero de 2004, ambas partes convenimos LA OPCIÓN DE COMPRA del inmueble materia del arrendamiento, para lo cual mi representada realizó un ofrecimiento al arrendador para que fijara el precio del inmueble, esto sucedió en el mes de julio de 2004 en las propias instalaciones motivo del arrendamiento, por conducto del C. [redacted] lo cual le consta a los C.C. [redacted] y [redacted].

Ofrezco de parte de mi representada las siguientes:

PRUEBAS

A) LA CONFESIONAL del actor, que deberá absolver personalmente y no por conducto de apoderado o persona que lo represente, al tenor de las posiciones que se le articularán y apercibido de ser declarado confeso de éstas, si deja de asistir sin

EXPEDIENTE NO.
INICIAL
JUICIO ORDINARIO CIVIL
[redacted]
VS
[redacted]

C. JUEZ CIVIL EN TURNO
[redacted] HIDALGO
PRESENTE

[redacted], promoviendo por mi propio derecho y señalando como domicilio de mi parte para oír notificaciones el despacho ubicado en [redacted], planta alta, esquina [redacted] col. [redacted] de esta ciudad, y autorizando para recibirlas al Licenciado [redacted] y/o Lic. [redacted] y/o [redacted] y/o [redacted] y/o [redacted] por medio del presente comparezco a demandar en la vía ordinaria civil a [redacted] quien puede ser emplazada en el domicilio ubicado en bulevar [redacted] de esta ciudad, las siguientes:

PRESTACIONES

A.- La desocupación y entrega al suscrito, del inmueble ubicado en el bulevar [redacted] de esta ciudad que fue motivo de contrato de arrendamiento que celebre con la parte demandada y que a la fecha ha concluido.

B.- El pago de las rentas vencidas y las que se sigan devengando, con el aumento correspondiente hasta la total desocupación del inmueble, que a la fecha asciende a la cantidad de [redacted] mas I.V.A.

C.- El pago de gastos y costas que origine esta instancia.

Fundo mi demanda en los siguientes hechos y consideraciones de derecho:

HECHOS

1.- Como lo acredito con el contrato anexo a esta demanda con el numero uno, con fecha 1 de febrero del 2004 celebre contrato privado de arrendamiento con la demandada [redacted] por conducto de su representante legal Licenciado [redacted] respecto de una fracción del inmueble ubicado en el bulevar [redacted] de esta ciudad, fracción arrendada que se encuentra comprendida dentro de las siguientes medidas y colindancias: al norte 59.00 metros linda con propiedad del suscrito arrendador, al sur en tres líneas, una de 16 metros linda con terreno propiedad del Gobierno del Estado, otra de 3.50 metros y otra de 45.00 metros lindan con propiedad del arrendador, al oriente 44.00 metros lindan con el arrendador y al poniente 37.00 metros linda con [redacted], y que para su mejor ubicación se plasmaron en el plano que anexo con el numero 2. Pactándose en la cláusula 5ª. como destino del inmueble arrendado el de Distribuidora de Maquinaria.

2.- Dicho contrato se celebro por el termino de un año empezando a contar a partir del 1 de febrero del 2004 obligándose el inquilino al pago de una renta por la cantidad de [redacted] mensuales mas I.V.A. como se aprecia en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento exhibido.

justa causa el día y hora fijado para su desahogo, esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los hechos de mi reconvención.

B) LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en 12 recibos originales de arrendamiento correspondientes a los meses de febrero de 2004 a enero de 2005, los cuales agrego a la presente reconvención y esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los hechos de mi reconvención.

C) LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en copia simple del contrato de arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004, la cual agrego a la presente reconvención y esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los hechos de mi reconvención.

D) LA DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en todos y cada una de las pruebas documentales presentadas por el actor en el presente juicio, esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los hechos de mi contestación y mi reconvención.

E) LA TESTIMONIAL, a cargo del C. [redacted], personas que me comprometo a presentar el día y hora que sea señalado para su desahogo, esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los hechos de mi reconvención.

F) LA PRESUNCIONAL, en su doble aspecto legal y humana, en todo lo que beneficie a mi representada.

G) LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, en todo lo que beneficie a mi representada.

DERECHO

Son aplicables en cuanto al fondo legal los artículos 2475, 2476, 2477 y demás relativos y aplicables del Código Civil para el Estado de Hidalgo.

Norma el procedimiento los artículos 258, 259, 263, 270 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Hidalgo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado,

Atentamente pido.

Primero.- Tenerme por presentado en tiempo y forma, dando contestación a la demanda instauradas en contra de mi representada, y teniendo por autorizados a los profesionistas que se mencionan;

Segundo.- Tenerme por acreditada la personalidad con la que me ostento y solicitando la devolución del instrumento notarial con que comparezco, previo cotejo de las copias que se agregan para que queden como constancia;

Tercero.- Tenerme por ofrecidas y admitidas las pruebas relacionadas con el presente juicio;

Cuarto.- En su momento, dictar sentencia favorable a mi representada.

[redacted], Estado de Hidalgo, a ocho de marzo de dos mil cinco.

[redacted]

[redacted]

Representado por [redacted]

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO ARRENDADOR **ING.** [redacted] Y POR OTRA COMO ARRENDATARIA LA EMPRESA DENOMINADA [redacted] REPRESENTADA PARA ESTE ACTO POR EL **REPRESENTANTE LEGAL LIC.** [redacted] CON RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN BOULEVARD [redacted], EN ESTA CIUDAD Y CUYAS MEDIDAS SON: AL NORTE 59.00 MTS. Y COLINDA CON PROPIEDAD DEL ARRENDADOR, AL SUR EN TRES LÍNEAS, UNA DE 16.00 MIS. QUE COLINDA CON TERRENO PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO, OTRA DE 3.50 MTS. Y OTRA DE 45.00 MTS. Y COLINDAN CON PROPIEDAD DEL ARRENDADOR, AL ORIENTE [illegible] 44.00 MTS. Y COLINDA CON EL ARRENDADOR, AL PONIENTE 37.[illegible] COLINDA CON BOULEVARD [redacted] Y CON UNA SUPERFICIE DE 2886.[illegible] M², DE ACUERDO AL CROQUIS ANEXO, MISMO QUE RECIBE EL ARRENDATARIO A SU ENTERA SATISFACCIÓN AL MOMENTO DE FIRMAR EL PRESENTE CONTRATO, QUIENES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

1ª. El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, el inmueble ubicado en BOULEVARD [redacted] No. [redacted] en esta ciudad, mismo que recibe el arrendatario a su estera satisfacción al momento de firmar el presente contrato.

2ª. El arrendador establece como importe del arrendamiento la cantidad de [redacted] mensuales mas I.V.A. en el domicilio del arrendador contra la entrega del recibo fiscal debidamente autorizado, conforme lo disponen los artículos 2412 Y 2414 del Código Civil de Estado y comenzará a contarse a partir de 1 DE FEBRERO DEL 2004, quedando entendido el arrendatario que de no cubrir la renta dentro de los primeros diez días del mes pagará al arrendador un 10 % de aumento mensual como pena moratoria, sin que esto modifique ó altere en forma alguna la pena pactada en la cláusula tercera.

[redacted]

3ª. El arrendatario se obliga a que todo el mes de arrendamiento le es forzoso y lo pagará integro aún cuando únicamente ocupe las instalaciones objeto del arrendamiento un solo día y que por falta de pago de una sola presentación da derecho al arrendador a rescindir el contrato con la entrega del inmueble objeto del mismo.

Así mismo convienen ambas partes que en caso de desahucio como lo ordena el artículo 486 de Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se embarguen bienes inmuebles y objetos de los que introduzca el arrendatario en la localidad arrendada y que declara desde hoy, son de su legítima propiedad, bienes que entregará desde luego a la persona que como depositario nombre el arrendador, sin que por esto tenga que otorgar fianza y en caso de que estuvieren ya embargados, podrán reembargarse, obligándose el arrendatario a levantar el primer embargo dentro de ocho días de la fecha del requerimiento, cubriendo en este caso el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, como pena convencional, el importe de un mes de renta, además de los gastos y costos legales correspondiente, en el concepto de que sólo se tendrán cubiertas las pensiones de que hablan los artículos 479 Y 480 del citado ordenamiento legal si se ha pagado también la pena convencional. Por otra parte renuncia expresamente el arrendatario al beneficio que se le otorga el articulo 2437, párrafo segundo del Código Civil y conviene además en que será motivo de rescisión también la circunstancia de que el fiador deje de ser solvente. Por último señala el inquilino como domicilio legal las instalaciones que hoy se dan en arrendamiento, renunciando a cualquier otro para los efectos legales a que hubiere al inquilino y aunque desocupe, en caso de que por cualquier circunstancia se le recibiera al inquilino la renta en forma distinta a la estipulada, no debe entenderse renovado este contrato, continuando vigentes todas sus cláusulas [redacted]

4ª. El arrendatario se obliga a no subarrendar o traspasar todo o en parte las instalaciones arrendadas como lo previene el artículo 2470 del Código Civil y solamente podrá hacerlo con permiso por escrito del arrendador; pero conservando en todo caso las responsabilidades que contrae este documento.

5ª. El inmueble en arrendamiento exclusivamente será utilizado para los fines que requiera el giro del arrendatario DISTRIBUIDORA DE MAQUINARIA apegándose estrictamente al uso de suelo autorizado por las leyes correspondientes.

6ª. El arrendatario no podrá sin consentimiento expreso del arrendador y por escrito variar la forma de la localidad arrendada, y en caso de autorización del arrendador, todas las mejoras quedarán a beneficio de la finca que haga el inquilino, de acuerdo a los artículos 2410 Y 2411 del Código Civil.

7ª. El término del arrendamiento es al: 31 DE ENERO DE [redacted]

8ª. Si el termino del arrendamiento es forzoso, concluye en el día prefijado, sin necesidad de juicio como lo previene la primera parte del artículo 2484 del Código Civil vigente pero si EL ARRENDATARIO no desocupare la localidad arrendada por cualquier causa conviene en que aumentará el precio de la renta en un 80 % sin que esto implique novación del contrato ni prorroga del mismo, siendo la voluntad expresa de las partes tan sólo el aumento del precio del arrendamiento este incremento se producirá en igual proporción en cada anualidad que transcurra sin que EL ARRENDATARIO desocupe, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas tanto para su fiador hasta el momento en que el inmueble arrendado sea devuelto conforme a lo estipulado en el presente instrumento.

EL ARRENDATARIO, renuncia expresamente a los beneficios de prorroga de un año que le otorga la primera parte del artículo 2485 del Código Civil vigente y de [redacted]

tácita reconducción que contiene los artículos 2486 y 2487 del citado ordenamiento.

9ª. Vencido este contrato, el arrendatario deberá entregar las instalaciones en los términos del artículo 2468 en relación con el 2473 fracción I y II del Código Civil. Teniendo la obligación el arrendatario de cubrir la renta hasta el último día que ocupó las instalaciones y cuando el arrendatario sea el que notifique al arrendador que desocupará las instalaciones, pagará el mes de la fecha en que esto suceda íntegramente **y dará aviso por escrito con 90 días de anticipación antes de desocupar,** quedando facultado el arrendador para poner cédula en las puertas, ventanas ó balcones y a mostrar el interior a quien pretenda verla, como lo ordena el precepto legal citado en segundo lugar.

No se prorrogará este contrato cuando la localidad pretendida sea ocupada por el arrendador, para lo cual bastará únicamente un aviso escrito con 90 días de anticipación para la desocupación, según lo dispone [redacted] 2475 del Código Civil.

10ª. El arrendatario cubrirá por su exclusiva cuenta toda clase de derechos, impuestos, licencias y demás requisitos que le exijan las autoridades en relación con su negocio y se obliga a notificar al arrendador en término de 3 días cualquier acto de autoridad que se relacione con las instalaciones arrendadas a fin de que esté en posibilidad de defender sus derechos.

11ª. El arrendatario se obliga a entregar las instalaciones arrendadas al momento de desocuparlo, en el mismo estado en que las recibió, sólo con el demérito del uso normal, debiendo cubrir por su cuenta cualquier desperfecto que sufran.

12ª. Para cancelar el presente contrato cualquiera que sea la causa, el arrendatario se obliga a recurrir al domicilio del arrendador o de su representante

[redacted]

legal para recabar sus firmas con las constancias del finiquito correspondiente, pues de lo contrario seguirá produciendo todos sus efectos.

13ª. No podrá el arrendatario retener la renta bajo ningún titulo judicial o extrajudicial, ni por falta de composturas de las instalaciones arrendadas ni por reparaciones que el arrendatario hiciere, sino que las pagará íntegramente en la fecha y el lugar estipulados, llenando además las obligaciones que previenen los artículos 2412, 2413 Y 2414 del Código Civil, renunciando a los beneficios que le conceden los artículos 2399, 2401 y 2480 del Código Civil.

14ª. En caso de que requiera una reparación necesaria para el uso al que está destinada las instalaciones arrendadas, el arrendatario se obliga a poner en conocimiento del arrendador dicha situación por escrito, recabando copia con acuse de recibo; pues en caso Contrario incurrirá en la responsabilidad que señala el artículo 2406 del Código Civil.

15ª. Le está estrictamente prohibido al arrendatario, manejar substancias peligrosas, corrosivas o inflamables distintas a las relacionadas con su objeto social que pongan en peligro la integridad del inmueble que se le da en arrendamiento, teniendo la obligación de asegurarlo contra el riesgo probable que origine el ejercicio del objeto para el cual se destino.

16ª. El arrendatario recibe las instalaciones en buen estado con todos los servicios al corriente aceptando lo ordenado en el artículo 2431 del Código Civil, siendo por su exclusiva cuenta las reparaciones que en dichas instalaciones sean necesarias.

17ª. El arrendatario entregará al arrendador en concepto de fianza, la cantidad equivalente a un mes de renta, que deberá ser devuelta dentro del mes siguiente al día en que se reintegren el inmueble al arrendador, siempre y cuando no existan

[redacted]

adeudos o incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato.

Si se produjese una prorroga, la cantidad del depósito se actualizará y equiparará a lo que importen en su día una mensualidad de renta. Los contratantes utilizarán a este respecto la misma vía operativa que, para la actualización de rentas se establece en el presente contrato.

18ª. Si el arrendatario abandona las instalaciones sin previo aviso al arrendador, queda por enterado que perderá su depósito hecho a la firma de éste contrato, el cual será devuelto al termino de éste si no quedan adeudos de renta y/o servicios.

19ª. El arrendatario se compromete a pagar los servicios de agua y luz que le correspondan durante el tiempo de arrendamiento.

20ª. Para la seguridad y garantía en el cumplimiento de lo estipulado en el presente contrato, lo firma el arrendatario haciendo las renuncias de los beneficios de orden y exclusión consignados en los artículos 2805, 2806, 2807, 2809 fracción I, 2811, 2813, 2816, 2817, 2819 Y 2832 fracciones I y II, quedando como **FIADOR EL SR. ING.** [redacted] no cesando la responsabilidad de éste sino hasta cuando el arrendador se dé por bien recibido del bien arrendado y de todo cuanto se le debe por virtud de éste contrato, aún cuando el arrendador haya concebido prorroga ó espera, subsistiendo la obligación a pesar de que se le notifique y aunque dure mas del tiempo fijado en el articulo 2468 del Código Civil por lo que igualmente renuncia a éste artículo obligándose a hacer la entrega si su fiador no lo hiciere de la que éste haya recibido en el inventario y reponer lo que faltara, pagando el costo de los desperfectos que por mal uso de las instalaciones fueran causados por el arrendatario.

[redacted]

21ª. Las partes se someten expresamente a la competencia y jurisdicción de las leyes tribunales de la ciudad de [redacted] Hidalgo y a las que por su competencia corresponde en materia federal, renunciando al fuero que por razones de domicilio debieran corresponderles.

22ª. Este contrato se extiende por duplicado y los contratantes declaran estar debidamente enterados de todas Y cada una de las cláusulas que contiene y que conocen cada uno de los artículos que se citan firmando de conformidad.

23ª. OPCIÓN DE COMPRA.- Las partes acuerdan que en el plazo máximo de 6 meses a partir de la firma del presente contrato, el arrendatario tendrá la opción de comprar el inmueble objeto de este contrato notificado fehacientemente al arrendador su opción, siempre y cuando se encuentra el arrendatario al corriente en el pago de sus rentas. En el caso de no ejercitar la opción llegado el vencimiento la opción quedará rescindida. [redacted]

La opción de futura compra - venta se acuerda en los siguientes términos: [redacted]

a) PRECIO.- Se fija en precio de venta en la cantidad que resulte de los precios de mercado en la zona a esa fecha. El inmueble se venderá libre de gravamen, arrendamiento y al corriente de pago en toda clase de contribuciones, impuestos, tasas, estatales y municipales, gastos de comunidad etc.

b) PLAZO.- El pago deberá de ser cubierto en el momento de la escrituración.

c) GRAVÁMENES.- El expresado inmueble se transmitirá libre de GRAVAMEN.

d) OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA Y PLAZO.- Ambas Partes se obligan a otorgar escritura pública de compra-venta en el plazo de 30 días [redacted]

naturales contados a partir de la fecha en que se haya ejercitado la opción de compra en los términos expresados al comienzo de esta cláusula.

En el acto del otorgamiento la parte compradora hará entrega del pago total a la vendedora y esta hará entrega de la posesión del inmueble.
La elección del Notario autorizante corresponderá a la parte vendedora que comunicará a la compradora, Notaria, día y hora para el otorgamiento dentro del plazo indicado en esta cláusula.

e) GASTOS E IMPUESTOS.- Los gastos e impuestos derivados consecuencia del otorgamiento de la escritura pública de compra - venta serán por cuenta de cada parte según Ley.

Pachuca, Hgo., a 1 de Febrero del 2004.

ARRENDADOR

[redacted]

ING. [redacted]

[redacted]

FIADOR

[redacted]

ING. [redacted]

NOTARIA PUBLICA NO. 21

TITULAR

lar [redacted]

NOTARIO ADSCRITO

Lic. [redacted]

MERO EN EL QUE SE HACE CONSTAR EL PODER ESPECIAL EN CUANTO A SU OBJETO PERO GE-
AL EN CUANTO A SUS FACULTADES PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRA---
, QUE OTORGA LA SOCIEDAD MERCANTIL [redacted] EN FAVOR DE LOS
[redacted] Y [redacted].

PIDE PARA LOS SEÑORES [redacted], [redacted] Y [redacted]
TO [redacted].

[redacted] S.A.P.I., [redacted] DEL 200 3

Av. [redacted] No. [redacted]
Tel. /Fax [redacted] y [redacted]

3.- De la cláusula séptima del contrato mencionado se desprende que el mismo feneció en día 31 de enero del año en curso, y de la cláusula octava se aprecia que se pacto, que en caso de no desocupar en la fecha indicada el precio de la renta se incrementaría en un 80% sin que ello implique novación del contrato, pero es el caso que el arrendatario no ha desocupado el inmueble motivo del arrendamiento, a pesar de estar vencido el contrato y los múltiples requerimientos que le he realizado, ni a pagado la renta correspondiente a este mes ni el aumento de ella obstante estar pactado.

4.- El artículo 2473 del Código Civil vigente en el Estado, y aplicable en este caso indica que "El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada" y en el caso particular se ha cumplido el plazo fijado en el contrato desde el 31 de enero de 2005, por lo tanto el mismo ha concluido y en consecuencia debe entregárseme el inmueble materia de arrendamiento ya que es obligación de la parte demandada el desocuparlo en esa fecha, y como no lo ha hecho y se niega a hacerlo, es por lo que comparezco ante esta autoridad a solicitar por esta vía que por haber terminado el contrato de arrendamiento se condene a la parte demandada a la desocupación y entrega del inmueble motivo del arrendamiento así como al cumplimiento de las demás prestaciones reclamadas.

DERECHO

Sirven de fundamento a esta demanda en cuanto al fondo los artículos 2385, 2412, 2473 fracción I y 2474 del Código Civil vigente, y en cuanto al procedimiento son aplicables los artículos 253, 254, 256, 257 y 258 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto y fundado a usted C. Juez atentamente pido:

Primero.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito demandando en la vía ordinaria civil a [redacted]. el cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones mencionadas en esta demanda.

Segundo.- Con las copias que acompaño emplazar a la parte demandada en el domicilio señalado a efecto de que en termino de ley formule su contestación correspondiente.

Tercero.- Tener por señalado domicilio de mi parte para oír notificaciones y autorizadas para recibirlas a las personas mencionadas.

ATENTAMENTE

[redacted]

NSTRUMENTO [redacted]. ----------

LIBRO [redacted] ----------

EN LA CIUDAD DE [redacted], Capital del Estado del mismo nombre de los Estados Unidos Mexicanos, siendo las **nueve** horas **cuarenta** minutos del día [redacted] de **Octubre** del año **dos mil tres**, YO, Licenciado [redacted], Notario Público Número Veintiuno, en ejercicio en esta Capital, hago constar en la presente Acta el **PODER ESPECIAL EN CUANTO A SU OBJETO PERO GENERAL EN CUANTO A SUS FACULTADES PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACION, LIMITADO PARA PARTICIPAR EN LICITACIONES PUBLICAS O PRIVADAS Y CONCURSOS CELEBRADOS POR GOBIERNOS MUNICIPALES, ESTATALES, FEDERALES Y/O ORGANISMOS PUBLICOS CENTRALIZADOS, DESCENTRALIZADOS Y ORGANISMOS DE PARTICIPACION FEDERAL, ESTATAL O MUNICIPAL,** que otorga la Sociedad Mercantil [redacted] **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE,** [redacted] representada por su Apoderado General el señor **Ingeniero** [redacted] [redacted] FUIZ, en favor de los señores [redacted], [redacted], para que lo ejerciten de manera **CONJUNTA O INDISTINTAMENTE.** ----------

Consecuentemente y para los efectos antes indicados, los Apoderados gozarán de las siguientes facultades:----------

- **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS,** que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del primer párrafo del Artículo Dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de [redacted] y su correlativo el Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus concordantes en las demás entidades de la República en donde se ejercite el presente mandato.----------

- **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION,** en los términos de lo dispuesto por el párrafo segundo del citado Artículo Dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de [redacted] y su concordante el párrafo segundo del artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil del Distrito Federal y de sus correlativos de los

Códigos Civiles de los Estados de la República en donde se ejercite este mandato. ----------

Este poder se otorga en los términos del cuarto párrafo del artículo dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de [redacted] y su correlativo el cuarto párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y de sus correlativos de los demás Estados de la República donde se ejerciten las facultades. ----------

TRANSCRIPCION DEL ARTICULO DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE [redacted] Y SU CORRELATIVO EL DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. ----------

"En todos los Poderes para Pleitos y Cobranzas, bastará que se diga que se otorgan con todas las Facultades Generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. ----------

En los Poderes Generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter para que los Apoderados tengan toda clase de Facultades Administrativas. ----------

En los Poderes Generales para ejercer Actos de Dominio, bastará que se otorguen con ese carácter para que los Apoderados tengan toda clase de facultades de dueños, tanto en lo relativo a los bienes como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos". ----------

Cuando quisieren limitar de los tres casos anteriores las facultades de los Apoderados, se consignarán las limitaciones o los Poderes serán Especiales.----------

Los Notarios insertarán éste Artículo en los Testimonios de los Poderes que otorguen. ----------

---------- **P E R S O N A L I D A D** ----------

D).- 1.-El señor [redacted], acredita la existencia legal de la Sociedad Mercantil [redacted], **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con el primer testimonio de la Escritura número [redacted], Tomo [redacted] y tres de fecha [redacted], del Protocolo a cargo del Suscrito Notario e inscrita en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de está Capital en el Folio **Mercantil / Folio de Muebles:** [redacted], inscripción número [redacted] de fecha [redacted] y de la que transcribo lo siguiente:- CLAUSULAS.- **SEGUNDA.-** La Sociedad **es Mexicana** y girará bajo la denominación de: [redacted] seguida de las palabras **SOCIEDAD**

NIMA DE CAPITAL VARIABLE o de sus siglas [redacted] D O M I C I L I O - CERA.- El domicilio social de ésta Sociedad, será **LA CIUDAD DE** [redacted] pero por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se n establecer Agencias, Oficinas o Sucursales en cualquier parte de la República Mexicana o en ranjero y señalar domicilios convencionales en los Contratos que celebre. Los Accionistas n sometidos en cuanto a sus relaciones con la Sociedad a la jurisdicción de los Tribunales y dades del domicilio de la Sociedad, con renuncia expresa del fuero de sus respectivos lios personales.- **O B J E T O.- CUARTA:-** La Sociedad tendrá por objeto:- A) Fabricar, r, producir, comprar, distribuír, vender, exportar e importar toda clase de productos, en l los metalicos.- B) Establecer agencias o representaciones dentro o fuera de la República na, actuar como comisionista, intermediario, representante legal o apoderado de toda clase esas o personas.- C) Adquirir y disponer en cualquier forma de toda clase de acciones o iones en otras sociedades o asociaciones, sean de naturaleza civil o mercantil.- D) poseer, usar, vender, ceder, otorgar licencias de uso, o disponer en cualquier otra forma de lexicanas o Extranjeras, de derechos sobre las misma, licencias, inventos, marcas as, mejoras, procesos, derechos literarios, y nombres comerciales relacionados o utiles con a los objetos sociales.- E) Dar o tomar dinero en préstamo.- F) Girar títulos de crédito, s, endosarlos, avalarlos, o garantizar en cualquier forma el cumplimiento de obligaciones a la sociedad y de terceros relacionados.- G) Adquirir en propiedad o en arrendamiento toda bienes muebles e inmuebles, así como los derechos reales que sean indispensables para su cial.- H) En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexas, o accidentales, que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos D U R A C I O N - **QUINTA**.- La duración de la Sociedad será **INDEFINIDA**.- S I T O R I A S **PRIMERA**:- Los comparecientes declaran que la reunión que tienen al presente Escritura, debe considerarse como en efecto lo es, como la primera Asamblea Ordinaria de Accionistas y por unanimidad de votos, toman las resoluciones que se en las siguientes Cláusulas:- **SEGUNDA**:- El Capital Mínimo fijo de la Sociedad, es la de [redacted]), que se representado por **cincuenta acciones ordinarias** y nominativas, con valor nominal de

[redacted]..- **TERCERA**:- Se acuerda que la Sociedad será administrada por un **CONSEJO DE ADMINISTRACION,** y para tal efecto designan a las siguientes personas y con los cargos que se indican:- [redacted] **PRESIDENTE.-** [redacted].- **TESORERO.-** [redacted] **VOCAL.-** [redacted].- **VOCAL.-** [redacted] **- VOCAL.- Se nombra SECRETARIO del Consejo de Administración, sin formar parte del mismo al señor Licenciado** [redacted]**.- CUARTA:-** Designar como Apoderados de la Sociedad a los señores [redacted], [redacted] Y [redacted], quienes para el desempeño de su cargo gozaran CONJUNTA O SEPARADAMENTE de las siguientes facultades: ----------

A).- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran poder o cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del primer párrafo del Artículo Dos mil trescientos ochenta y cuatro y Artículo Dos mil cuatrocientos diecisiete, ambos del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí [redacted] y sus correlativos el primer párrafo del Artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro y Artículo Dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil para el Distrito Federal, así como sus correlativos de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Méxicana. De manera enunciativa y no limitativa se mencionan entre otras facultades las siguientes: I.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.- II.- Para transigir. II.- Para comprometer en árbitros. IV.- Para absolver y articular posiciones. V.- Para recusar. VI.- Para recibir pagos. VII.- Para representar denuncias y querellas en materia penal y para otorgar el perdón cuando lo permita la Ley. ---------- Unicamente el señor [redacted] tendrá facultad para hacer cesión de bienes.------

B).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, en los términos del segundo párrafo del Artículo Dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de [redacted] y sus correlativos el segundo párrafo del Artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, así como sus correlativos de los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana. ----------

C).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, en los términos del tercer párrafo del Artículo Dos mil trescientos ochenta y cuatro del Código Civil para el Estado de [redacted]

s correlativos el tercer párrafo del Artículo Dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código vil para el Distrito Federal, así como sus correlativos de los Códigos Civiles de los demás Estados la República Mexicana.----------

- **PODER PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR Y AVALAR TITULOS DE CREDITO,** en los minos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- **E).- ACULTAD PARA OTORGAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES Y PARA VOCAR UNOS Y OTROS.**----------

- **PODER DE ADMINISTRACION LABORAL,** facultades para que **los** Apoderados mparezcan ante todas las Autoridades en materia de trabajo: a realizar todas las gestiones en teria de trabajo relacionadas en el Artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal de Trabajo y a cabo todas las gestiones de trámites necesarios para la solución de los asuntos que se a, a los que comparecerá con el carácter de Representante Legal de la mandante en términos rtículo once de la Ley Federal del Trabajo que determina:- "Los Directores, Administradores, [redacted] ntes, y demás personas que ejerzan funciones de dirección ó Administración en la Empresa o blecimiento, serán considerados representantes del patrón y en tal concepto lo obligan en sus [redacted] ciones con los trabajadores".- Consecuentemente el representante podrá ejercitar las siguientes ltades, sin que la enumeración que se va a expresar sea limitativa sino simplemente enunciativa: parecer en carácter de administrador y por lo tanto representante de la mandante en los términos s Artículos 11 y 692 Fracción II, 713, 786, 876, 878 y 879 y demás relativos de la Ley Federal Trabajo, ante toda clase de Autoridades de Trabajo: comparecer a las Audiencias de ciliación con todas las facultades Generales y aún las Especiales que conforme a la Ley etan poder ó cláusula especial.----------

nstrumento número [redacted] del Protocolo a cargo del Suscrito Notario, inscrito en la cina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de está Capital en el **Folio Mercantil / a de Muebles:** [redacted] inscripción número [redacted] de fecha [redacted] se colizó el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionista celebrada el día once de o del dos mil uno, en la cual se acordó el cambio de denominación social, modificando la

Notaría Pública No. [redacted]

TITULAR: Lic. [redacted]

ADSCRITO: Lic. [redacted]

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL DEL INSTRUMENTO NUMERO [redacted] DEL LIBRO [redacted] DE MI PROTOCOLO.- SE EXPIDE EN [redacted] FOJAS UTILES PARA LOS SEÑORES [redacted], [redacted] y [redacted]- FUE COTEJADO Y CORREGIDO.- [redacted], CAPITAL DEL ESTADO DEL MISMO NOMBRE, A LOS **VEINTIOCHO** DIAS DEL MES DE [redacted] DOY FE.----------

[redacted]

LIC. [redacted]
NOTARIO PUBLICO NUMERO VEINTIUNO
[redacted]

EL C. SECRETARIO DEL JUZGADO [redacted] CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE [redacted] ESTADO DE HIDALGO, HACE CONSTAR Y CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN [redacted] FOJAS ÚTILES, ES UNA REPRODUCCIÓN FIEL E ÍNTEGRA DE LA(S) CONSTANCIA(S) DE AUTOS QUE CONSTA(N) EN EL EXPEDIENTE NÚMERO [redacted] RELATIVO AL JUICIO [redacted] CIVIL PROMOVIDO POR [redacted] EN CONTRA DE [redacted] HACIÉNDOSE REALIZADO LA COMPULSA RESPECTIVA A LOS [redacted] DÍAS DEL MES DE [redacted] DEL AÑO [redacted] DOY FE.

EL C. SECRETARIO [redacted]

[redacted]

R.F.C. [redacted] CURP: [redacted]

[redacted] No. [redacted] COL. [redacted] C.P. [redacted] TEL. [redacted] HGO.

[redacted]

CTA. PREDIAL No. _____

RECIBO DE ARRENDAMIENTO

Nº [redacted]

[redacted], HGO., A 1o. DE DICIEMBRE DEL [redacted]

[redacted]

[redacted] C.P.: [redacted]

[redacted] R.F.C.: [redacted] NUM [redacted]

CONCEPTO DE RENTA DE: MES DE DICIEMBRE 2004 DEL INMUEBLE DE BLVD. [redacted]

[redacted]

LA CANTIDAD DE $ [redacted]

+ I. V. A. $ [redacted]

SUB. TOTAL [redacted]

- RETENCIÓN I.V.A. $ [redacted]

- RETENCIÓN I.S.R. $ [redacted]

TOTAL $ [redacted]

[redacted] CON LETRA

[redacted]

IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

[redacted]

[redacted]

COPIA DEL CHEQUE

[redacted]

$ [redacted]

MONEDA NACIONAL

[redacted]

...omer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero.

[redacted]

FIRM[redacted]

CUENTA

CHEQUE NUMERO

[redacted]

...TO DEL PAGO:

LT RA 0964

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

[redacted]

...CION CHEQUE.- BENEFICIARIO COPIA COLOR.- ARCHIVO CON COMPROBANTES.- COPIA BLANCA ARCHIVO NUMERICO.- CONTABILIDAD CONCILIACIONES BANCARIAS

SUB-CUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
			SUMAS IGUALES	

HECHO POR:	REVISADO	AUTORIZADO	AUXILIARES	DIARIO	POLIZA No.

[redacted]

R.F.C. [redacted] CURP: [redacted]

[redacted] No. [redacted] COL. [redacted] C.P. [redacted] TEL. [redacted], HGO.

(ENTRE CALZADA DE [redacted]

CTA. PREDIAL No. _____

RECIBO DE ARRENDAMIENTO

Nº [redacted]

UCA DE SOTO, HGO., A 01 DE NOVIEMBRE DEL [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] C.P.: [redacted]

[redacted] R.F.C.: [redacted]

[redacted] NUM [redacted]

EPTO DE RENTA DE: MES DE [redacted] DEL INMUEBLE DE BLVD. [redacted]

LA CANTIDAD DE $ $ [redacted]

+ I. V. A. $ [redacted]

SUB. TOTAL [redacted]

- RETENCIÓN I.V.A. $ [redacted]

- RETENCIÓN I.S.R. $ [redacted]

TOTAL $ [redacted]

IMPORTE TOTAL CON LETRA

[redacted]

[redacted]

[redacted]

IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

[redacted]

IO GUTIÉRREZ - "IMPRESOS GÉMINIS" R.F.C. MAG/570616BW8 - FELIPE CARRILLO PUERTO 509 COL. MORELOS C.P. 42040 PACHUCA DE SOTO, HGO., TEL. 01(771) 713-16-23 - IMPRENTA AUTORIZADA POR EL SAT EN INTERNET 6 MARZO 2002
PRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE, CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES. FOLIO DEL: 0951 AL 1000 - FECHA DE IMPRESIÓN: AGOSTO 2004 - VENCE: JULIO 2005
NUMERO DE APROBACIÓN DE SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS No. 5207710" "EFECTOS FISCALES AL PAGO" "PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN"

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO ARRENDADOR **ING.** [redacted] Y POR OTRA COMO ARRENDATARIA LA EMPRESA DENOMINADA [redacted] REPRESENTADA PARA ESTE ACTO POR EL **REPRESENTANTE LEGAL LIC.** [redacted], CON RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN BOULEVARD [redacted] No. [redacted], EN ESTA CIUDAD Y CUYAS MEDIDAS SON: AL NORTE 59.00 MTS. Y COLINDA CON PROPIEDAD DEL ARRENDADOR, AL SUR EN TRES LÍNEAS, UNA DE 16.00 MIS. QUE COLINDA CON TERRENO PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO, OTRA DE 3.50 MTS. Y OTRA DE 45.00 MTS. Y COLINDAN CON PROPIEDAD DEL ARRENDADOR, AL ORIENTE EN 44.00 MTS. Y COLINDA CON EL ARRENDADOR, AL PONIENTE 37.00 Y LINDA CON BOULEVARD [redacted] Y CON UNA SUPERFICIE DE 2886 M^2, DE ACUERDO AL CROQUIS ANEXO, MISMO QUE RECIBE EL ARRENDATARIO A SU ENTERA SATISFACCIÓN AL MOMENTO DE FIRMAR EL PRESENTE CONTRATO, QUIENES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES:

CLÁUSULAS

El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, el inmueble ubicado en [redacted] No. [redacted] en esta ciudad, mismo que recibe el arrendatario a su estera satisfacción al momento de firmar el presente contrato.

2ª. El arrendador establece como importe del arrendamiento la cantidad de [redacted] mensuales mas I.V.A. en el domicilio del arrendador contra la entrega del recibo fiscal debidamente autorizado, conforme lo disponen los artículos 2412 Y 2414 del Código Civil de Estado y comenzará a contarse a partir de 1 DE FEBRERO DEL 2004, quedando entendido el arrendatario que de no cubrir la renta dentro de los primeros diez días del mes pagará al arrendador un 10 % de aumento mensual como pena moratoria, sin que esto modifique ó altere en forma alguna la pena pactada en la cláusula tercera.

[redacted]

ContPAQ

[redacted]

Diario Cronológico del [redacted]

Fecha: [redacted]

Dirección :
Reg. Fed. :

Codigo postal :
Reg. Estatal :

Reg. Camara :

Fecha No.	Refer.	Tipo	NúmeroConcepto Cuenta	Nombre	Diario	Clase Diario Cargos	Abonos
[redacted]						[redacted]	

Total póliza : [redacted]

[redacted] DEL CHEQUE

[redacted]

[redacted]

MONEDA NACIONAL

[redacted]

CUENTA CHEQUE NUMERO

[redacted]

VO DEL PAGO:

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

[redacted]

CON: CHEQUE.- BENEFICIARIO COPIA COLOR.- ARCHIVO CON COMPROBANTES.- COPIA BLANCA ARCHIVO NUMERICO.- CONTABILIDAD CONCILIACIONES BANCARIAS

SUB-CUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
			SUMAS IGUALES	

ECHO POR:	REVISADO	AUTORIZADO	AUXILIARES	DIARIO	POLIZA No.

[redacted]

R.F.C. [redacted] CURP [redacted]

[redacted] No. [redacted] COL. [redacted] C.P. [redacted] TEL. [redacted]

(ENTRE CALZADA DE VERACRUZ Y AV. DEL TRABAJO) PACHUCA DE SOTO, HGO.

CTA. PREDIAL No. _____

RECIBO DE ARRENDAMIENTO

Nº [redacted]

CA DE SOTO, HGO., A 1o. DE OCTUBRE DEL [redacted]

[redacted]

CARRETERA [redacted] NUM [redacted]

[redacted] C.P.: [redacted]

[redacted] R.F.C.: [redacted]

PTO DE RENTA DE: MES DE [redacted] DEL INMUEBLE DE BLVD. [redacted] NUM. [redacted]

[redacted]

IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

LA CANTIDAD DE $ $ [redacted]

+ I. V. A. $ [redacted]

SUB. TOTAL [redacted]

- RETENCIÓN I.V.A. $ [redacted]

- RETENCIÓN I.S.R. $ [redacted]

TOTAL $ [redacted]

IMPORTE TOTAL CON LETRA

[redacted]

[redacted]

[redacted]

LDÉRREZ - "IMPRESOS GÉMINIS" R.F.C. MAGJ570618BW8 - FELIPE CARRILLO PUERTO 509 COL. MORELOS C.P. 42040 PACHUCA DE SOTO, HGO., TEL. 01(771) 713-16-23 - IMPRENTA AUTORIZADA POR EL SAT EN INTERNET 6 MARZO 2002
ODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE, CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES. FOLIO DEL: 0951 AL 1000 - FECHA DE IMPRESIÓN: AGOSTO 2004 - VENCE: JULIO 2006
VERO DE APROBACIÓN DE SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS No. 5207710" "EFECTOS FISCALES AL PAGO" "PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN"

[redacted]

[redacted]

BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero

8343

[redacted]

CONCEPTO DE PAGO	FIRMA CHEQUE RECIBIDO
	[redacted]

BCUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
		SUMAS IGUALES		

POR:	REVISADO:	AUTORIZADO:	AUXILIARES:	DIARIO:	POLIZA No.

DISTRIBUCION CHEQUE - BENEFICIARIO COPIA COLOR - ARCHIVO CON COMPROBANTES - COPIA BLANCA ARCHIVO NUMERICO - CONTABILIDAD CONCILIACIONES BANCARIAS

43
39

[redacted]

RECIBO DE ARRENDAMIENTO

Nº [redacted]

[redacted] 1o. DE SEPTIEMBRE DEL [redacted]

[redacted]

CARRETERA [redacted] NUM. [redacted]

[redacted] C.P.: [redacted]

[redacted] R.F.C.: [redacted]

PTO DE RENTA DE: MES DE [redacted] DEL INMUEBLE DE BLVD. [redacted]

[redacted]

IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

LA CANTIDAD DE $ $ [redacted]

+ I. V. A. $ [redacted]

SUB. TOTAL [redacted]

- RETENCIÓN I.V.A. $ [redacted]

- RETENCIÓN I.S.R. $ [redacted]

TOTAL $ [redacted]

IMPORTE TOTAL CON LETRA

[redacted]

[redacted]

UTIÉREZ - "IMPRESOS GÉMINIS" R.F.C. MAGJ5706168W8 - FELIPE CARRILLO PUERTO 509 COL. MORELOS C.P. 42040 PACHUCA DE SOTO, HGO., TEL. 01(771) 713-16-23 - IMPRENTA AUTORIZADA POR EL SAT EN INTERNET 6 MARZO 2002
ODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE, CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES. FOLIO DEL: 0851 AL 0950 - FECHA DE IMPRESIÓN: MAYO 2003 - VENCE: ABRIL 2005
MERO DE APROBACIÓN DE SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS No. 2563122" "EFECTOS FISCALES AL PAGO" "PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN"

[redacted]

BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero

[redacted]

CUENTA

CHEQUE NUME[redacted]

[redacted]

NCEPTO DEL PAGO:

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

[redacted]

BUCION CHEQUE.- BENEFICIARIO COPIA COLOR.- ARCHIVO CON COMPROBANTES.- COPIA BLANCA ARCHIVO NUMERICO.- CONTABILIDAD CONCILIACIONES BANCARIAS

IA	SUB-CUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
				SUMAS IGUALES	

HECHO POR:	REVISADO	AUTORIZADO	AUXILIARES	DIARIO	POLIZA No.

[redacted]

R.F.C. [redacted] CURP: [redacted]
CAMERINO MENDOZA No. [redacted] COL. MORELOS C.P. [redacted]
TEL. [redacted], HGO.
CTA. PREDIAL No. _____

RECIBO DE ARRENDAMIENTO
Nº [redacted]

[redacted] A 1o. DE AGOSTO DEL [redacted]
[redacted]

O: CARRETERA [redacted] NUM. [redacted]
[redacted] C.P.: [redacted]
[redacted] R.F.C.: [redacted]
CEPTO DE RENTA DE: MES DE [redacted] DEL INMUEBLE DE BLVD. [redacted]

[redacted]

LA CANTIDAD DE $ [redacted]
+ I. V. A. $ [redacted]
SUB. TOTAL [redacted]
- RETENCIÓN I.V.A. $ [redacted]
- RETENCIÓN I.S.R. $ [redacted]
TOTAL $ [redacted]

IMPORTE TOTAL CON LETRA

[redacted]

[redacted]

IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

80 GUTIÉRREZ - "IMPRESOS GÉMINIS" R.F.C. MAGJ570616BW8 - FELIPE CARRILLO PUERTO 509 COL. MORELOS C.P. 42040 PACHUCA DE SOTO, HGO., TEL. 01(771) 713-16-23 - IMPRENTA AUTORIZADA POR EL SAT EN INTERNET 6 MARZO 2002
PRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE, CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES. FOLIO DEL: 0851 AL 0950 - FECHA DE IMPRESIÓN: MAYO 2003 - VENCE: ABRIL 2005
NUMERO DE APROBACIÓN DE SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS No. 2563122" "EFECTOS FISCALES AL PAGO" "PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN"

[redacted]

BBVA Bancomer

FECHA

FIRMA(S)

PTO DEL PAGO:

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

[redacted]

ON CHEQUE - BENEFICIARIO COPIA COLOR.- ARCHIVO CON COMPROBANTES.- COPIA BLANCA ARCHIVO NUMERICO.- C... CONCILIACIONES BANCARIAS

SUB-CUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
			SUMAS IGUALES	

REVISADO:	AUTORIZADO:	AUXILIARES:	DIARIO:	POLIZA No.

[redacted]

COPIA DE CHEQUE

[redacted]

BBVA Bancomer, S.A. Institu[redacted] Multi[redacted] Financiero

[redacted]

[redacted]

CHEQUE

[redacted]

[redacted]

CONCEPTO DEL PAGO:

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

[redacted]

[redacted] CHEQUE.- BENEFICIARIO COPIA COLOR.- ARCHIVO CON COMPROBANTES.- COPIA BLANCA ARCHIVO NUMERICO.- CONTABILIDAD [redacted] ACIONES BANCARIAS

SUB-CUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
		SUMAS IGUALES		

HECHO POR:	REVISADO:	AUTORIZADO:	AUXILIARES:	DIARIO:	POLIZA No.

[redacted]

R.F.C. [redacted] CURP [redacted]
[redacted] No. [redacted] COL. MORELOS C.P. [redacted]
TEL. [redacted] PACHUCA DE SOTO, HGO.
CTA. PREDIAL No. _____

RECIBO DE ARRENDAMIENTO
Nº [redacted]

[redacted] 1o. DE JUNIO DEL [redacted]
[redacted]
CARRETERA [redacted] NUM. [redacted]
[redacted] C.P. [redacted]
[redacted] R.F.C.: [redacted]
CONCEPTO DE RENTA DE: MES DE [redacted] DEL INMUEBLE DE BLVD [redacted]

[redacted]

LA CANTIDAD DE $ [redacted]
+ I. V. A. $ [redacted]
SUB. TOTAL [redacted]
- RETENCIÓN I.V.A. $ [redacted]
- RETENCIÓN I.S.R. $ [redacted]
TOTAL $ [redacted]

IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

IMPORTE TOTAL CON LETRA

[redacted]

[redacted]

DO GUTIÉRREZ - "IMPRESOS GÉMINIS" R.F.C. MAGJ5706168W8 - FELIPE CARRILLO PUERTO 509 COL. MORELOS C.P. 42040 PACHUCA DE SOTO, HGO., TEL. 01(771) 713-16-23 - IMPRENTA AUTORIZADA POR EL SAT EN INTERNET 6 MARZO 2002
ERPRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE, CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES. FOLIO DEL: 0651 AL 0950 - FECHA DE IMPRESIÓN: MAYO 2003 - VENCE: ABRIL 2005
NÚMERO DE APROBACIÓN DE SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS No. 2563122" "EFECTOS FISCALES AL PAGO" "PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN"

3ª. El arrendatario se obliga a que todo el mes de arrendamiento le es forzoso y lo pagará integro aún cuando únicamente ocupe las instalaciones objeto del arrendamiento un solo día y que por falta de pago de una sola presentación da derecho al arrendador a rescindir el contrato con la entrega del inmueble objeto del mismo.

Así mismo convienen ambas partes que en caso de desahucio como lo ordena el artículo 486 de Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se embarguen bienes inmuebles y objetos de los que introduzca el arrendatario en la localidad arrendada y que declara desde hoy, son de su legitima propiedad, bienes que entregará desde luego a la persona que como depositario nombre el arrendador, sin que por esto tenga que otorgar fianza y en caso de que estuvieren ya embargados, podrán reembargarse, obligándose el arrendatario a levantar el primer embargo dentro de ocho días de la fecha del requerimiento, cubriendo en este caso el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, como pena convencional, el importe de un mes de renta, además de los gastos y costos legales correspondiente, en el concepto de que sólo se tendrán cubiertas las pensiones de que hablan los artículos 479 Y 480 del citado ordenamiento legal si se ha pagado también la pena convencional. Por otra parte renuncia expresamente el arrendatario al beneficio que se le otorga el articulo 2437, párrafo segundo del Código Civil y conviene además en que será motivo de rescisión también la circunstancia de que el fiador deje de ser solvente. Por último señala el inquilino como domicilio legal las instalaciones que hoy se dan en arrendamiento, renunciando a cualquier otro para los efectos legales a que hubiere al inquilino y aunque desocupe, en caso de que por cualquier circunstancia se le recibiera al inquilino la renta en forma distinta a la estipulada, no debe entenderse renovado este contrato, continuando vigentes todas sus cláusulas. [redacted]

[redacted]

Distribuidor Autorizado en el Estado de [redacted]

Se complace en invitar a su demostración de tractores e impleme
que se llevará a cabo el día [redacted] en las instalaciones de
[redacted] Mpio, de [redacted]
[redacted], Hgo. Esperamos contar con su presencia a partir de las 1
am.

[redacted]

Distribuidor Autorizado en el Estado de Maquinaria Agrícola e Indus

[redacted]

e complace en invitar a su demostración de tractores e implemento
que se llevará a cabo el día [redacted] en las instalaciones de
[redacted] Mpio, de [redacted]
[redacted], Hgo. Esperamos contar con su presencia a partir de las 1
am.

[redacted]

BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero

[redacted]

TO DEL PAGO:

[redacted]

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

Recibí

[redacted]

CM CHEQUE.- BENEFICIARIO COPIA COLOR.- ARCHIVO CON COMPROBANTES.- COPIA BLANCA ARCHIVO NUMERICO.- C[redacted]NES BANCARIAS

SUB-CUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
		SUMAS IGUALES		

POR:	REVISADO:	AUTORIZADO:	AUXILIARES:	DIARIO:	POLIZA No.

[redacted]

R.F.C. [redacted] CURP: [redacted]
[redacted] No. [redacted] COL. [redacted] C.P. [redacted]
TEL. [redacted] [redacted] HGO.
CTA. PREDIAL No. _____

RECIBO DE ARRENDAMIENTO

Nº [redacted]

[redacted] A 1o. DE MAYO DEL [redacted]
[redacted]

CARRETERA [redacted] NUM [redacted]
[redacted] C.P.: _____
[redacted] R.F.C.: [redacted]

CONCEPTO DE RENTA DE: MES DE [redacted] DEL INMUEBLE DE BLVD. [redacted]

[redacted]

IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

LA CANTIDAD DE $ [redacted]
+ I. V. A. $ [redacted]
SUB. TOTAL [redacted]
- RETENCIÓN I.V.A. $ [redacted]
- RETENCIÓN I.S.R. $ [redacted]
TOTAL $ [redacted]

IMPORTE TOTAL CON LETRA

[redacted]

[redacted]

GUTIÉRREZ - "IMPRESOS GÉMINIS" R.F.C. MAGJ570616BW8 - FELIPE CARRILLO PUERTO 509 COL. MORELOS C.P. 42040 PACHUCA DE SOTO, HGO., TEL. 01(771) 713-16-23 - IMPRENTA AUTORIZADA POR EL SAT EN INTERNES 6 MARZO 2002
REPRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE, CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES. FOLIO DEL: 0851 AL 0950 - FECHA DE IMPRESIÓN: MAYO 2003 - VENCE: ABRIL 2005
NUMERO DE APROBACIÓN DE SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS No. 2563122" "EFECTOS FISCALES AL PAGO" "PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN"

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

MONEDA NACIONAL

[redacted]

BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero

[redacted]

[redacted]

CUENTA

CHEQUE NÚMERO

[redacted]

FO DEL PAGO:

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

[redacted]

ON CHEQUE - BENEFICIARIO COPIA COLOR.- ARCHIVO CON COMPROBANTES.- COPIA BLANCA ARCHIVO NUMERICO.- CONTABILIDAD CONCILIACIONES BANCARIAS

SUB-CUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
			SUMAS IGUALES	

O POR:	REVISADO:	AUTORIZADO:	AUXILIARES:	DIARIO:	POLIZA No.
					[redacted]

58
49

[redacted]

R.F.C. [redacted] CURP: [redacted]
[redacted] No [redacted] COL. [redacted] C.P. [redacted]
TEL. [redacted], HGO.

CTA. PREDIAL No. _____

RECIBO DE ARRENDAMIENTO
Nº [redacted]

UCA DE SOTO, HGO., A 1o. DE ABRIL DEL [redacted]

[redacted]

CARRETERA [redacted] NUM [redacted]

[redacted] C.P: [redacted]

[redacted] R.F.C.: [redacted]

EPTO. DE RENTA DE: MES DE [redacted] DEL INMUEBLE DE BLVD. [redacted]

[redacted]

LA CANTIDAD DE $ [redacted]
+ I. V. A. $ [redacted]
SUB. TOTAL [redacted]
- RETENCIÓN I.V.A. $ [redacted]
- RETENCIÓN I.S.R. $ [redacted]
TOTAL $ [redacted]

IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

IMPORTE TOTAL CON LETRA

[redacted]

[redacted]

IMPRENTA AUTORIZADA POR EL SAT EN INTERNET 6 MARZO 2002
K SUTÉNIEZ - "IMPRESOS GÉMINIS" R.F.C. MAGJ570616BW8 - FELIPE CARRILLO PUERTO 509 COL. MORELOS C.P. 42040 PACHUCA DE SOTO, HGO., TEL. 01(771) 713-16-23 - FOLIO DEL: 0851 AL 0850 - FECHA DE IMPRESIÓN: MAYO 2003 - VENCE: ABRIL 2005

UMERO DE APROBACIÓN DE SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS No. 2563122" "EFECTOS FISCALES AL PAGO" "PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN"

[redacted]

50
51

COPIA DEL CHEQUE

FECHA [redacted]

[redacted]

$ [redacted]

[redacted]

[redacted]

BBVA Banco[illegible] Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero

[redacted]

8153

[redacted]

[redacted]

O DEL PAGO:

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

[redacted]

CHEQUE.- BENEFICIARIO COPIA COLOR.- ARCHIVO CON COMPROBANTES.- COPIA BLANCA ARCHIVO NUMERICO.- CONTABILIDAD CONCILIACIONES BANCARIAS

SUB-CUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	SUMAS IGUALES			

REVISADO	AUTORIZADO	AUXILIARES	DIARIO	POLIZA No.
				[redacted]

[redacted]

R.F.C. [redacted] CURP [redacted]
CAMERINO MENDOZA No. [redacted] COL. MORELOS C.P. [redacted]
TEL. [redacted] HGO.
CTA. PREDIAL No. _____

RECIBO DE ARRENDAMIENTO
Nº [redacted]

CHUCA DE SOTO, HGO., A 1o. DE MARZO DEL [redacted]

[redacted]

O: CARRETERA [redacted] NUM [redacted]

[redacted] C.P.: [redacted]

[redacted] R.F.C.: [redacted]

CEPTO DE RENTA DE: MES DE [redacted] DEL INMUEBLE DE BLVD. [redacted]

[redacted]

IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

LA CANTIDAD DE $ [redacted]
+ I. V. A. $ [redacted]
SUB. TOTAL [redacted]
- RETENCIÓN I.V.A. $ [redacted]
- RETENCIÓN I.S.R. $ [redacted]
TOTAL $ [redacted]

IMPORTE TOTAL CON LETRA

[redacted]

[redacted]

AO GUTIÉRREZ - "IMPRESOS GÉMINES" R.F.C. MAGJ570616BW8 - FELIPE CARRILLO PUERTO 509 COL. MORELOS C.P. 42040 PACHUCA DE SOTO, HGO., TEL. 01(771) 713-16-23 - IMPRENTA AUTORIZADA POR EL SAT EN INTERNES 6 MARZO 2002
PRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE, CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES. FOLIO DEL: 0851 AL 0950 - FECHA DE IMPRESIÓN: MAYO 2003 - VENCE: ABRIL 2005
"NÚMERO DE APROBACIÓN DE SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS No. 2563122" "EFECTOS FISCALES AL PAGO" "PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN"

CHEQUE POLIZA

COPIA DEL CHEQUE

[redacted]

04

FECHA [redacted]

ING. [redacted]

$ [redacted]

MONEDA NACIONAL

[redacted]

BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero.

[redacted]

[redacted]

CUENTA

CHEQUE NUMERO

[redacted]

PAGO RENTA PACHUCA

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

[redacted]

CHEQUE.- BENEFICIARIO COPIA COLOR.- ARCHIVO CON COMPROBANTES.- COPIA BLANCA ARCHIVO NUMERICO.- CONTABILIDAD CONCILIACIONES BANCARIAS

SUBCUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
			SUMAS IGUALES	

POR:	REVISADO	AUTORIZADO:	AUXILIARES:	DIARIO:	POLIZA No.
	[redacted]				[redacted]

[redacted]

RECIBO DE ARRENDAMIENTO

Nº [redacted]

[redacted] 1o. DE FEBRERO DEL [redacted]

[redacted]

O: CARRETERA [redacted] NUM [redacted]

[redacted] C.P: [redacted]

[redacted] R.F.C.: [redacted]

CEPTO DE RENTA DE: 1 MES DE [redacted] DEL INMUEBLE DE BLVD. [redacted]

[redacted]

IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

LA CANTIDAD DE $ [redacted]

+ I. V. A. $ [redacted]

SUB. TOTAL [redacted]

- RETENCIÓN I.V.A. $ [redacted]

- RETENCIÓN I.S.R. $ [redacted]

TOTAL $ [redacted]

IMPORTE TOTAL CON LETRA

[redacted]

[redacted]

VID GUTIÉRREZ - "IMPRESOS GÉMINIS" R.F.C. MAGJ5706165W8 - FELIPE CARRILLO PUERTO 509 COL. MORELOS C.P. 42040 PACHUCA DE SOTO, HGO., TEL. 01(771) 713-16-23 - IMPRENTA AUTORIZADA POR EL SAT EN INTERNES 6 MARZO 2002
EPRODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE, CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES. FOLIO DEL: 0851 AL 0950 - FECHA DE IMPRESIÓN: MAYO 2003 - VENCE: ABRIL 2005
"NÚMERO DE APROBACIÓN DE SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS No. 2563122" "EFECTOS FISCALES AL PAGO" "PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN"

[redacted]

[redacted]

ra: [redacted]

lado: Miércoles, [redacted] 04:24 p.m.
nto: Rentas [redacted]

aspasos - A cheques/ahorro Bancomer - En Moneda Nacional

[redacted]

sultado de transferencia
enta de retiro [redacted]
enta de depósito [redacted]
mbre del tercero [redacted]
orte [redacted]
ha de operación [redacted]
o de Internet [redacted]

so de operación ☒
Deseo enviar mensaje de aviso al beneficiario.
ribe **su direc i n de** ail:
ribe **mensaje** que **eas enviar:**

Renta [redacted]
Renta [redacted]

Renta

Deseo recibir o ia del aviso a mi e-mail registrado

Regresar | Enviar email | Comprobante

[redacted] y Mexquahuala.

[redacted]

[redacted]

4ª. El arrendatario se obliga a no subarrendar o traspasar todo o en parte las instalaciones arrendadas como lo previene el artículo 2470 del Código Civil y solamente podrá hacerlo con permiso por escrito del arrendador; pero conservando en todo caso las responsabilidades que contrae este documento.

5ª. El inmueble en arrendamiento exclusivamente será utilizado para los fines que requiera el giro del arrendatario DISTRIBUIDORA DE MAQUINARIA apegándose estrictamente al uso de suelo autorizado por las leyes correspondientes.

6ª. El arrendatario no podrá sin consentimiento expreso del arrendador y por escrito variar la forma de la localidad arrendada, y en caso de autorización del arrendador, todas las mejoras quedarán a beneficio de la finca que haga el inquilino, de acuerdo a los artículos 2410 Y 2411 del Código Civil.

7ª. El término del arrendamiento es al: 31 DE ENERO DE 2005. (UN AÑO)

8ª. Si el termino del arrendamiento es forzoso, concluye en el día prefijado, sin necesidad de juicio como lo previene la primera parte del artículo 2484 del Código Civil vigente pero si EL ARRENDATARIO no desocupare la localidad arrendada por cualquier causa conviene en que aumentará el precio de la renta en un 80 % sin que esto implique novación del contrato ni prorroga del mismo, siendo la voluntad expresa de las partes tan sólo el aumento del precio del arrendamiento este incremento se producirá en igual proporción en cada anualidad que transcurra sin que EL ARRENDATARIO desocupe, subsistiendo además todas las obligaciones señaladas tanto para su fiador hasta el momento en que el inmueble arrendado sea devuelto conforme a lo estipulado en el presente instrumento.

EL ARRENDATARIO, renuncia expresamente a los beneficios de prorroga de un año que le otorga la primera parte del artículo 2485 del Código Civil vigente y de

[redacted]

[redacted]

R.F.C. [redacted] CURP: [redacted]

[redacted] No. [redacted] COL. [redacted] C.P. [redacted] TEL. [redacted], HGO.

CTA. PREDIAL No. _____

RECIBO DE ARRENDAMIENTO

Nº [redacted]

[redacted] lo. DE ENERO DE [redacted]

[redacted]

CARRETERA [redacted] NUM [redacted]

[redacted] C.P.: [redacted]

[redacted] R.F.C.: [redacted]

CEPTO DE RENTA DE: MES DE [redacted] DEL INMUEBLE DE BULD. [redacted]

[redacted]

LA CANTIDAD DE $ [redacted]

+ I. V. A. $ [redacted]

SUB. TOTAL [redacted]

- RETENCIÓN I.V.A. $ [redacted]

- RETENCIÓN I.S.R. $ [redacted]

TOTAL $ [redacted]

IMPORTE TOTAL CON LETRA

[redacted]

[redacted]

IMPUESTO RETENIDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

O GUTIÉRREZ - "IMPRESOS GÉMINIS" R.F.C. MAGJ570816BW8 - FELIPE CARRILLO PUERTO 509 COL. MORELOS C.P. 42040 PACHUCA DE SOTO, HGO., TEL. 01(771) 713-16-23 - IMPRENTA AUTORIZADA POR EL SAT EN INTERNET 6 MARZO 2002
RODUCCION NO AUTORIZADA DE ESTE COMPROBANTE, CONSTITUYE UN DELITO EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES. FOLIO DEL: 0961 AL 1000 - FECHA DE IMPRESIÓN: AGOSTO 2004 - VENCE: JULIO 2006
ÚMERO DE APROBACIÓN DE SISTEMA DE CONTROL DE IMPRESORES AUTORIZADOS No. 5207710" "EFECTOS FISCALES AL PAGO" "PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN"

[redacted]

De: [redacted]
Para: [redacted]
Enviado: Lunes, 28 de [redacted] 03:43 p.m.
Adjuntar: [redacted]
Asunto:

[redacted] 11:07:50 AM
COMPROBANTE
Pagos - Pago de Servicios / CIE

[redacted]
25/02/2005

Nombre de la empresa a pagar
- INDUSTRIAS [redacted]

Número de convenio
[redacted]

Cuenta de retiro
[redacted]

Referencia
[redacted]

Importe
[redacted]

Fecha
[redacted]

Datos de confirmación del pago realizado

Folio de Internet
[redacted]

Guía CIE
[redacted]

[redacted]

[redacted]

RFC: [redacted]

OFICINA: [redacted]

No DE C [redacted]

[redacted] HGO.

05

[redacted]

Páguese por este cheque a la orden de

[redacted]

$ [redacted]

[redacted]

MONEDA NACIONAL

BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple. Grupo Financiero.

[redacted]

[redacted]

CUENTA CHEQUE NUMERO

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

V

Domicilio Demandada.

~~20~~ 5x58

EXPEDIENTE NÚMERO [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - [redacted], Estado de Hidalgo, a [redacted] del año de [redacted] -

- - -Por presentado [redacted] con su escrito de cuenta. Visto su contenido y con fundamento en lo establecido por los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127, 129, 253, 258 y 270 del Código de Procedimientos Civiles; SE ACUERDA:- - - - - - - - - -

- - - I.- Se tiene al promovente en su carácter de apoderado legal de la parte demandada [redacted]., personalidad que acredita con el testimonio de poder general para pleitos y cobranzas que le es otorgado y que se agrega a los autos para que surta sus efectos legales correspondientes, en tiempo y forma, y dando contestación a la demanda instaurada en su contra.- -

- - - II.- Así mismo, se tiene al apoderado legal de la parte demandada, en tiempo y forma, interponiendo acción reconvencional en contra de el actor [redacted] misma que se admite.- - - - - - - - -

- - -III.- En consecuencia con las copias simples que se acompañan al escrito de cuenta, córrase traslado al demandado reconvencional [redacted], para que en el termino legal de 7 días proceda a dar contestación a la demanda instaurada en su contra y oponga las excepciones que para ello tenga.- -

[redacted]

- - - IV.- Agréguese a los autos los documentos que se acompañan para que surtan sus efectos legales correspondientes.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - V.- En cuanto a las pruebas ofrecidas, en virtud de no ser este el momento procesal oportuno, no ha lugar a acordar de conformidad lo solicitado.- -

- - - VI.- Como lo solicita el promovente, devuélvasele el testimonio con el que acredita su personalidad dejando en su lugar copia certificada para constancia, previa toma de razón y recibo correspondiente.- - - - - - - - - - -

- - - VII.- Se tiene por señalado como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Boulevard [redacted] # [redacted], en esta ciudad, autorizando para recibirlas a los C.C. LICS. [redacted] [redacted], C.C. [redacted] [redacted] y [redacted] -

- - - VIII.- Notifíquese y Cúmplase.- -

- - - Así lo acordó y firma la C. Juez Segundo de lo Civil de este Distrito Judicial, LICENCIADA [redacted] que actúa con Secretario de Acuerdos, LICENCIADA [redacted] que da fe. - [redacted]

[redacted]

[redacted]

Recibí testimonio original

[redacted]

3[redacted]

[redacted]

Identificándome con credencial de elector N°- [redacted]

[redacted] HIDALGO SIENDO
EN LA CIUDAD DE [redacted] DEL
LAS 11:00 HORAS DEL DÍA 14 CATORCE
MES DE [redacted] DEL AÑO [redacted]
NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted] ENTREGANDO
[redacted] EN EL LOCAL DE ESTE JUZGADO A Lic. [redacted]
INSTRUCTIVO [redacted] DOY FE. QUIEN
[redacted]
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

[redacted] HIDALGO
EN LA CIUDAD DE [redacted]
SIENDO LAS 12:30 HORAS DEL DÍA 24 veinticuatro
DEL MES DE [redacted] DEL AÑO [redacted]
EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN AUTOS, NOTIFIQUÉ LA
RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
[redacted] POR MEDIO DEL INSTRUCTIVO
QUE DEJÉ EN PODER DE [redacted]
QUIEN DIJO: [redacted] DOY FE

EL C. ACTUARIO, LIC. Liz [redacted]

[redacted]

58

0170-05

EXPEDIENTE No. [redacted]2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL
[redacted]
VS
[redacted]

JUEZ [redacted] CIVIL DE [redacted]
PRESENTE

[redacted], promoviendo con el carácter que tengo en el expediente citado en antecedentes, por medio del presente, y dentro del término concedido para ello vengo a contestar la infundada e improcedente reconvención entablada en mi contra por [redacted], y al efecto manifiesto:

PRESTACIONES

1.- Es improcedente la prestación que se reclama en el punto correlativo en virtud de que no puede exigírseme el cumplimiento de un contrato de arrendamiento de tiempo indeterminado ya que, hasta el momento no existe entre el actor reconvencional y es suscrito ningún contrato de arrendamiento que sea de tiempo indeterminado.

2.- Por lo que se refiere a la prestación reclamada en el correlativo también es improcedente, ya que su derecho no lo ejercitó en el termino pactado.

3.- En cuanto a lo reclamado en el punto tres es improcedente la prestación, pues quien deberá pagar gastos y costas lo será el actor reconvencional por su improcedente reconvención

4.- También es improcedente lo reclamado por este concepto de daños y perjuicios en virtud de que no se le ha ocasionado ningún daño ni perjuicio sino quien los ocasiono por incumplimiento de contrato fue [redacted]

HECHOS

I.- El punto primero de hechos que se contesta es parcialmente cierto en cuanto a que, en la fecha que indica celebramos contrato de arrendamiento

respecto del bien que menciona y por el término de un año, pero no es cierto que le conste a [redacted] y [redacted] sino que como obra en el contrato a quienes les consta es a las personas que se mencionan en el mismo documento.

II.- El punto segundo que se contesta, también es cierto que se pacto una renta de [redacted] mensuales mas IVA, pero no es cierto que les conste a [redacted] y [redacted] sino que únicamente les consta a las personas que se mencionan en el mismo contrato

III.- No es cierto que la demandada, ahora actora reconvencional ha cumplido con todas sus obligaciones relacionadas con el pago de las rentas pues como se planteo en la demanda principal adeuda las rentas del mes de febrero y ahora la de marzo, del año en curso, pero ya con su aumento respectivo tal y como se pacto en el contrato, y no les consta a [redacted] que [redacted] haya cumplido con el pago de las obligaciones pues los recibos ni están a nombre de dicha personas, ni ellos los liquidaron

IV.- El correlativo que se contesta no es cierto que [redacted] C.V. se encontrara al corriente de la renta y aun cuando es verdad que en ese momento no recibió notificación para desocupar el inmueble, el emplazamiento a juicio es la notificación de que por terminación del contrato debe desocupar el inmueble y no le puede constar a [redacted] y [redacted] que yo no haya dado el aviso que quería la actora reconvencional, pues no pueden constarles hechos negativos, y tampoco es procedente la afirmación de que [redacted] acepta la tácita reconducción puesto que no tiene por que aceptar o decir que acepta una tácita reconducción, si con el emplazamiento se le esta demostrando que en este caso no puede operar la tácita reconducción del contrato de arrendamiento porque hay una demanda de desocupación presentada dentro del término de 10 días siguientes a que feneció el contrato, por lo tanto no opera la tácita reconducción aun cuando [redacted] diga que ella la acepta; y no es cierto que yo me halla negado a recibir la renta de febrero lo que ocurre es que ella no ha cumplido su obligación; así mismo la observación que hace la parte actora reconvencional al Juez, no la sustenta en alguna disposición legal ni tampoco es acorde con la cláusula segunda del contrato a que hace referencia ya que en esa cláusula no pactamos ningún término de gracia.

V.- Es cierto que en cláusula 23 del contrato se pacto la opción de compra, pero no es verdad que halla yo recibido un ofrecimiento para fijar el precio del inmueble, pues como podrá darse cuenta su señoría en dicha cláusula nunca se estableció que yo recibiría un ofrecimiento y menos cierto es, que se hubiera hecho en el mes de Julio, además desconozco si [redacted] tenga la representación legal suficiente para hacer el ofrecimiento a nombre de [redacted], lo único cierto es que en el plazo pactado la actora reconvencional no hizo valer la opción de compra pactada y por lo tanto dicha opción quedo rescindida como se pacto en la cláusula 23 del contrato de arrendamiento.

EXCEPCIONES

1.- Opongo como defensa a la acción reconvencional de cumplimiento le contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, la de falta de acción, n virtud de que la tácita reconducción no ha operado, ya que yo demande la lesocupación por terminación de contrato dentro de los 10 días siguientes a ue feneció dicho contrato, por lo tanto ya no opera la tácita reconducción, y enos el contrato se convirtió en de tiempo indeterminado, por lo que no ngo ninguna obligación de reconocer contrato de tiempo determinado lguno, y en consecuencia no se concretan los supuestos previstos por el tículo 1 del Código de Procedimientos Civiles, ya que no existe sconocimiento de obligación alguna de mi parte, ni se ha desconocido recho alguno de la actora reconvencional.

Por lo que se refiere a la acción reconvencional de opción de compra, ongo como excepción, la prevista por el artículo 31 del Código de ocedimientos Civiles, que establece que no pueden acumularse en la misma manda acciones contrarias o contradictorias, y en el caso particular nos ontramos que las acciones intentadas en la reconvención, son contrarias ya no pueden proceder simultáneamente, porque, o es tácita reconducción del trato de arrendamiento o es reconocimiento de una opción de compraventa, decir, si pretende mi contraria se le reconozca la tácita reconducción ya no ede la opción de compra, y viceversa.

Por lo expuesto y fundado, a usted C. Juez, atentamente pido:

61 25

Primero.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito, contestando en el término concedido, la improcedente reconvención planteada en mi contra, dentro del expediente [redacted]/2005, ante ese Juzgado [redacted] Civil

Segundo.- Abrir el presente negocio a prueba.

ATENTAMENTE

[redacted]

EXPEDIENTE NUMERO [redacted]2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo, a [redacted] de Marzo del año 2005 Dos Mil Cinco.- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - Por presentado [redacted], con su escrito de cuenta. Visto su contenido y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127, 129, 258 y 270 del Código de Procedimientos Civiles; SE ACUERDA:- -

- - - I.- Se tiene al demandado reconvencional y al actor en el principal, en tiempo y forma, dando contestación a la demanda reconvencional instaurada en su contra, oponiendo las excepciones que hace valer en el titulo respectivo.- - - - - - - - -

- - - II.- Notifíquese y Cúmplase.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - Así lo acordó y firma la C. Juez [redacted] de lo Civil de este Distrito Judicial, LIC. [redacted] que actúa con [redacted]io de Acuerdos, LIC. [redacted] ME[redacted] que autentica y da fe.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

[redacted]

[redacted]

tácita reconducción que contiene los artículos 2486 y 2487 del citado ordenamiento.

9ª. Vencido este contrato, el arrendatario deberá entregar las instalaciones en los términos del artículo 2468 en relación con el 2473 fracción I y II del Código Civil. Teniendo la obligación el arrendatario de cubrir la renta hasta el último día que ocupó las instalaciones y cuando el arrendatario sea el que notifique al arrendador que desocupará las instalaciones, pagará el mes de la fecha en que esto suceda íntegramente **y dará aviso por escrito con 90 días de anticipación antes de desocupar,** quedando facultado el arrendador para poner cédula en las puertas, ventanas ó balcones y a mostrar el interior a quien pretenda verla, como lo ordena el precepto legal citado en segundo lugar.

No se prorrogará este contrato cuando la localidad pretenda ser ocupada por el arrendador, para lo cual bastará únicamente un aviso por escrito con 90 días de anticipación para la desocupación, según lo dispone el artículo 2475 del Código Civil.

10ª. El arrendatario cubrirá por su exclusiva cuenta toda clase de derechos, impuestos, licencias y demás requisitos que le exijan las autoridades en relación con su negocio y se obliga a notificar al arrendador en término de 3 días cualquier acto de autoridad que se relacione con las instalaciones arrendadas a fin de que esté en posibilidad de defender sus derechos.

11ª. El arrendatario se obliga a entregar las instalaciones arrendadas al momento de desocuparlo, en el mismo estado en que las recibió, sólo con el demérito del uso normal, debiendo cubrir por su cuenta cualquier desperfecto que sufran.

12ª. Para cancelar el presente contrato cualquiera que sea la causa, el arrendatario se obliga a recurrir al domicilio del arrendador o de su representante [redacted]

EN LA CIUDAD DE Cachuca HIDALGO, SIENDO
LAS 11:00 HORAS DEL DÍA [redacted] DEL
MES DE [redacted] DEL AÑO [redacted]
FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPO[redacted]
LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDAL[redacted]
LAS 11:00 HORAS DEL DÍA [redacted]
MES DE [redacted] DEL AÑO [redacted]
FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE A [redacted]
LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE _____ HIDALGO [redacted]
LAS _____ HORAS DEL DÍA _____
MES DE _____ DEL AÑO _____
NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. _____
_____, ENTREGANDO
INSTRUCTIVO EN EL LOCAL DE ESTE JUZGADO A _____
_____, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 11:00 HORAS DEL DÍA [redacted] DEL
MES DE [redacted] DEL AÑO [redacted]
NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
[redacted] ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL
LOCAL DE ESTE JUZGADO A [redacted]
COMPARECE DENTRO DEL PLAZO PREVISTO POR EL ARTÍCULO
123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 12:00 HORAS DEL DÍA 6 5/15 DEL MES
DE [redacted] DEL AÑO [redacted], HAGO
CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE
RESOLUCIONES POR NOTIFICAR EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE
JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123
DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA
DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE
ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

105

63

65

EXPEDIENTE No. [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL
[redacted]
VS
[redacted]

JUEZ [redacted] CIVIL DE PACHUCA
P R E S E N T E

[redacted], promoviendo con el carácter que tengo en el expediente citado en antecedentes, por medio del presente y con fundamento, en lo dispuesto por el artículo 275 y 287 del Código de Procedimientos Civiles comparezco a manifestar:

Que vengo a solicitar se abra el periodo de ofrecimiento de pruebas concediendo a las partes el término que legalmente proceda para ofrecerlas.

Por lo expuesto y fundado a usted C. Juez atentamente pido:

Unico.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito solicitando se abra este juicio aprueba.

ATENTAMENTE

[redacted]

EXPEDIENTE NÚMERO [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - [redacted], Estado de Hidalgo, a [redacted] de [redacted] del año de [redacted] -

- - - Por presentado [redacted] con su escrito de cuenta. Visto su contenido y con fundamento en lo establecido por los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 70, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127, 129, 275 y 287 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; SE ACUERDA:- -

- - - I.- Visto el estado procesal que guardan los presentes autos y como lo solicita la parte actora en el principal, se abre el periodo de ofrecimiento de pruebas, concediendo a las partes el termino legal de 10 diez días para que las ofrezcan.- -

- - - II.- Notifíquese y Cúmplase.- -

- - - [redacted]ordó y firma la C. Juez [redacted] de lo Civil de este Distrito Jud[redacted] que actúa con Secretario de [redacted] LICENCIADA [redacted], que aut[redacted]fe. -

[redacted]

[redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 11:00 HORAS DEL DÍA [redacted] DEL MES DE [redacted] DEL AÑO [redacted] FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE A LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 14:25 HORAS DEL DÍA [redacted] DEL MES DE [redacted] DEL AÑO [redacted] NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted] ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL LOCAL DE ESTE JUZGADO A [redacted] COMPARECE DENTRO DEL PLAZO PREVISTO POR EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO LAS 10:00 HORAS DEL DÍA [redacted] DEL MES DE [redacted] DEL AÑO [redacted], HAGO CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE RESOLUCIONES POR NOTIFICAR, EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

65

EXPEDIENTE No. [redacted] 2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL
[redacted]
VS
[redacted]

JUEZ [redacted] CIVIL DE PACHUCA
P R E S E N T E

[redacted] promoviendo con el carácter que tengo en el expediente citado en antecedentes, por medio del presente y con fundamento, en lo dispuesto por los artículos 276, 279 y 287 del Código de Procedimientos Civiles comparezco a manifestar:

Que vengo a ofrecer como pruebas de mi parte, en el término que me fue concedido las siguientes:

a.- La documental, consistente en el plano y el contrato privado de arrendamiento exhibido con mi demanda como documento base de mi acción, y que celebre con la parte demandada [redacted] respecto de una fracción del inmueble ubicado en el [redacted] de esta ciudad y que es motivo del presente juicio. Esta prueba se relaciona con los hechos 1, 2, 3 y 4 de mi demanda y con ella se acredita que hubo una relación contractual de arrendamiento, que a la fecha ha concluido y la obligación de la demandada de entregarme el inmueble motivo del arrendamiento.

b.- La confesional a cargo de la demandada [redacted]. por conducto de sus representantes legales, conforme al pliego de posiciones que oportunamente exhibiré, solicitando se mande citar a la demanda para en la fecha que se sirva señalar, comparezca a absolver las posiciones que se califiquen de legales, bajo el apercibimiento, que de no comparecer sin justa causa, será declarada confesa de dichas posiciones. Esta prueba se relaciona con los hechos 1, 2, 3 y 4 de mi demanda.

c.- La presuncional legal y humana en todo lo que me favorezca, prueba que se relacionan con los hechos 1, 2, 3 y 4 de mi demanda.

d.- La instrumental de actuaciones, también en todo lo que me favorezca, prueba que se relacionan con los hechos 1, 2, 3 y 4 de mi demanda.

Por lo expuesto y fundado a usted C. Juez atentamente pido:

Unico.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito ofreciendo como pruebas de mi parte las que he mencionado con anterioridad.

ATENTAMENTE

[redacted]

66

EXPEDIENTE NÚMERO [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - [redacted] Estado de Hidalgo, a [redacted] de Abril del año de [redacted] -

- - - Por presentado [redacted] con su escrito de cuenta y anexos que acompaña. Visto su contenido y con fundamento en lo establecido por los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 70, 78, 79, 88, 103, 109, 110, 111, 127, 129, 275 y 287 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; SE ACUERDA: -

- - - I.- Se tiene a la parte actora, en tiempo y forma, ofreciendo sus correspondientes pruebas.- -

- - - II.- Notifíquese y Cúmplase.- -

- - - A[redacted]rdó y firma la C. Juez [redacted] de lo Civil de este Distrito Judicial [redacted]IADA [redacted]ue actúa con Secretario de Acu[redacted]LICENCIADA [redacted] que autenti[redacted]e. -

[redacted]

[redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 11:00 HORAS DEL DÍA [redacted] DEL
MES DE [redacted] DEL AÑO [redacted] SE
FIJÓ EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE A
LA RESOLUCIÓN QUE [redacted] DOY FE.
EL C. ACTUARIO, LIC [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
[redacted] DEL
[redacted] HORAS DEL DÍA [redacted] DEL AÑO [redacted]
[redacted] E AL C. [redacted]
[redacted], ENTREGANDO
[redacted] ZGADO A [redacted]
[redacted], DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 12:00 HORAS DEL DÍA [redacted] DEL MES
DE MAYO DEL AÑO [redacted] HAGO
CONSTAR QUE, NO OBSTANTE HABER SIDO FIJADA LA LISTA DE
RESOLUCIONES POR NOTIFICAR, EL C. [redacted] NO COMPARECIÓ A ESTE
JUZGADO DENTRO DEL PLAZO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 123
DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, POR LO QUE QUEDA
DEBIDAMENTE NOTIFICADO POR LISTA DE LA RESOLUCIÓN QUE
ANTECEDE, DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC [redacted]

EXPEDIENTE No. [redacted] 2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL
[redacted]
VS
[redacted]

JUEZ [redacted] CIVIL DE PACHUCA
PRESENTE

[redacted], promoviendo con el carácter que tengo en el expediente citado en antecedentes, por medio del presente comparezco a manifestar:

Que vengo a solicitar se expida a mi costa copia certificada del contrato de arrendamiento celebrado con la demandada [redacted] mismo que acompañe como documento base de mi acción, autorizando para recibir dicha copia al Lic. [redacted]

Por lo expuesto y fundado a usted C. Juez atentamente pido:

Unico.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito solicitando se me expida copia certificada de documento mencionado, y autorizados para recibirlas al profesionista y personas referidas con anterioridad

ATENTAMENTE

[redacted]

68

EXPEDIENTE NUMERO [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - [redacted], Estado de Hidalgo, a 06 seis de Mayo del año de [redacted] -

- - - Por presentado [redacted], con su escrito de cuenta. Visto su contenido y con fundamento en lo establecido por los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 70, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127 y 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; SE ACUERDA: -

- - - I.- Como lo solicita la parte actora, expídase a su costa copia certificada de los documentos que solicita en su escrito de cuenta, los cuales obran a fojas 3 a 10 de autos, previa toma de razón y recibo correspondiente que obre en autos.- -

- - - II.- Notifíquese y Cúmplase.- -

- - - Así lo acordó y firma la C. Juez [redacted] de lo Civil de este Distrito Judicia[redacted]NCIADA [redacted], que actúa con Secre[redacted] Acuerdos, LICENCIADA [redacted] [redacted]é autentica y da fe.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

[redacted]

[redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 11:00 HORAS DEL DÍA [redacted] DEL
MES DE mayo DEL AÑO [redacted]
FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE A
LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE. DOY FE.
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 13:45 HORAS DEL DÍA [redacted] DEL
MES DE MAYO DEL AÑO [redacted]
NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
[redacted] ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL
LOCAL DE ESTE JUZGADO A el mismo QUIEN
COMPARECE DENTRO DEL PLAZO PREVISTO POR EL ARTÍCULO
123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 10:50 HORAS DEL DÍA [redacted] DEL
MES DE mayo DEL AÑO [redacted]
NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
[redacted] ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL
LOCAL DE ESTE JUZGADO A JOSE SABAS DOMINGUEZ QUIEN
COMPARECE DENTRO DEL PLAZO PREVISTO POR EL ARTÍCULO
123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

legal para recabar sus firmas con las constancias del finiquito correspondiente, pues de lo contrario seguirá produciendo todos sus efectos.

13ª. No podrá el arrendatario retener la renta bajo ningún titulo judicial o extrajudicial, ni por falta de composturas de las instalaciones arrendadas ni por reparaciones que el arrendatario hiciere, sino que las pagará íntegramente en la fecha y el lugar estipulados, llenando además las obligaciones que previenen los artículos 2412, 2413 Y 2414 del Código Civil, renunciando a los beneficios que le conceden los artículos 2399, 2401 y 2480 del Código Civil.

14ª. En caso de que requiera una reparación necesaria para el uso al que está destinada las instalaciones arrendadas, el arrendatario se obliga a poner en conocimiento del arrendador dicha situación por escrito, recabando copia con acuse de recibo; pues en caso Contrario incurrirá en la responsabilidad que señala el artículo 2406 del Código Civil.

15ª. Le está estrictamente prohibido al arrendatario manejar substancias peligrosas, corrosivas o inflamables distintas a las relacionadas con su objeto social que pongan en peligro la integridad del inmueble que se le da en arrendamiento, teniendo la obligación de asegurarlo contra el riesgo probable que origine el ejercicio del objeto para el cual se destino.

16ª. El arrendatario recibe las instalaciones en buen estado con todos los servicios al corriente aceptando lo ordenado en el artículo 2431 del Código Civil, siendo por su exclusiva cuenta las reparaciones que en dichas instalaciones sean necesarias.

17ª. El arrendatario entregará al arrendador en concepto de fianza, la cantidad equivalente a un mes de renta, que deberá ser devuelta dentro del mes siguiente al día en que se reintegren el inmueble al arrendador, siempre y cuando no existan

[redacted]

105

69

[redacted]
vs
[redacted]

Expediente: [redacted]2005
Juicio: Ordinario Civil
Escrito de Ofrecimiento de Pruebas

C. Juez [redacted] de lo Civil del Distrito Judicial de Pachuca, Hidalgo.
P R E S E N T E

[redacted], en mi carácter de apoderado legal de la empresa denominada [redacted], personalidad que tengo debidamente acreditada en los autos del juicio al rubro indicado, ante usted respetuosamente comparezco y expongo:

Que por medio del presente escrito vengo a manifestar, que una vez que fueron ofrecidas las pruebas por parte de mi representada, en el escrito de contestación y reconvención a la demanda, solicito a usted, se tengan por reproducidas para el efecto de la etapa procesal en que se encuentra el presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado,

Atentamente pido.

Primero.- Tenerme por presentado en tiempo y forma, ofreciendo por parte de mi representada las presentes pruebas.

Segundo.- Con apego a derecho, tenerme por admitidas las pruebas que se ofrecen y señalar día y hora para su desahogo.

Tercero.- En su momento, dictar sentencia favorable a mi representada.

Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo a veintiocho de abril de dos mil cinco.

[redacted]

EXPEDIENTE NUMERO [redacted]
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - [redacted], Estado de Hidalgo, a [redacted] de Mayo del año [redacted] -

- - - Por presentado [redacted], con su escrito de cuenta. Visto su contenido y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127, 129 y 287 del Código de Procedimientos Civiles; SE ACUERDA: -

- - - I.- Se tiene al apoderado legal de la parte demandada en tiempo y forma, ofreciendo pruebas de su parte, reiterando las ofrecidas en el escrito de fecha 08 ocho de Marzo del año en curso, que obra a fojas 15 a 19 de autos.- - - - - - - - - - - - - - -

- - - II.- Notifíquese y Cúmplase.- -

- - - Así lo acordó y firma la C. Juez Segundo de lo Civil de este Distrito Judicial, LIC. [redacted], que actúa con Secretario de Acuerdos, LIC. [redacted] que autentica y da fe.- - - - - - - - - -

[redacted]

[redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 11:00 HORAS DEL DÍA [redacted]
MES DE mayo DEL AÑO [redacted]
FIJE EN LA LISTA DE NOTIFICACIONES, LA CORRESPONDIENTE A [redacted]
LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE DOY FE.
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 13:45 HORAS DEL DÍA 17 DOCE DEL
MES DE mayo DEL AÑO [redacted]
NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
[redacted] ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL
LOCAL DE ESTE JUZGADO A el mismo QUIEN
COMPARECE DENTRO DEL PLAZO PREVISTO POR EL ARTÍCULO
123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DOY FE.
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted] HIDALGO, SIENDO
LAS 11:05 HORAS DEL DÍA 13 TRECE DEL
MES DE MAYO DEL AÑO [redacted]
NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted]
[redacted] ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL
LOCAL DE ESTE JUZGADO A [redacted] QUIEN
COMPARECE DENTRO DEL PLAZO PREVISTO POR EL A[redacted]
123 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DOY [redacted]
EL C. ACTUARIO, LIC. [redacted]

[redacted]

Recibe copias
Certificadas solicitadas

105/105

71

EXPEDIENTE [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL
[redacted]
VS
[redacted]

C. JUEZ [redacted] CIVIL
DE [redacted]
PRESENTE

[redacted], promoviendo con el carácter que tengo en el expediente citado en antecedentes, por medio del presente escrito comparezco a solicitar:

Que en virtud de que la parte demandada no ofreció pruebas dentro del término concedido vengo a acusarle la rebeldía, solicitando se declare perdido su derecho para hacerlo y se dicte el auto admisorio de pruebas de las que yo ofrecí, señalando día y hora para su desahogo.

Por lo expuesto, a usted C. Juez atentamente pido:

Primero.- Tenerme por presentado en los términos de este escrito, acusando la rebeldía en que incurrió la demandada al no haber ofrecido pruebas, solicitando se declare perdido su derecho para ofrecerlas.

Segundo.- Dictar auto admisorio de las pruebas ofrecidas por el suscrito, señalando día y hora para su desahogo.

ATENTAMENTE

[redacted]

ESTADO DE HIDALGO PODER JUDICIAL

Expediente Número:[redacted]/2005

JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - - [redacted], Estado de Hidalgo, a 18 dieciocho de mayo del año 2005 Dos Mil Cinco. -

- - - - Por presentado [redacted] [redacted], con su escrito de cuenta. Visto su contenido y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127, 129, 276, 279, 282, 283, 286, 289, 291, 293, 295, 296, 297, 303, 305, 306, 307, 319, 324, 331, 352, 353, 375 y 376 del Código de Procedimientos Civiles, SE ACUERDA:- - - - - - -

- - - - I.- En virtud de que el apoderado legal de la parte demandada a ofrecido pruebas de su parte, no ha lugar a acordar de conformidad el acuse de rebeldía, debiendo estar a lo acordado por auto de fecha 10 de mayo del año en curso, que obra a fojas 70 del expediente.- -

- - - - II.- Como lo solicita el actor, se procede a dictar auto admisorio de pruebas en los siguientes términos:- - - - - - - - - -

- - - - III.- Se admiten como pruebas de la parte actora todas y cada una de las ofrecidas en su escrito de fecha 25 de abril del año en curso, que obra a fojas 65 del expediente. De la parte demandada se admiten como pruebas todas y cada una de las ofrecidas en su escrito de fecha 8 de marzo del año en curso, que obra a fojas 15 a 19 del expediente .- -

- - - - IV.- Con la facultad que la Ley Procesal de la materia confiere a esta autoridad, se elige la forma escrita para el desahogo de pruebas admitidas a las partes, por el término legal de 30 días improrrogables que iniciará al día siguiente al que quede notificado el presente proveído. -

- - - - V.- Se señalan las 13.00 trece horas del día 9 de junio del año en curso, para que tenga verificativo el desahogo de la confesional admitida y a cargo de ambas partes [redacted] [redacted] a través de su Representante Legal y [redacted] [redacted], a quienes se les cita para que en la fecha y hora programada comparezcan ante esta autoridad a absolver posiciones el primero a través de su apoderado legal con facultades y el segundo en forma personal y no por apoderado legal, apercibidos que de no presentarse , serán declarados confesos de las posiciones que previamente sean calificadas de legales y dejen de contestar.- - - - - - VI.- Se señalan las 11.00 Once horas del día 10 de junio del año en curso, para que tenga verificativo el desahogo de la testimonial admitida a la parte demandada y a cargo de los CC. [redacted] Y [redacted] [redacted] [redacted] requiriendo al oferente de la prueba, para que en la fecha programada, presente ante esta autoridad a sus testigos tal y como se compromete a hacerlo, apercibido que de no presentarlos, será declarada desierta la testimonial por falta de interés de su oferente.--- -

- - - VII.- Por lo que hace a las demás pruebas admitidas, por así permitirlo su propia y especial naturaleza, se desahogan por si mismas.- -

- - - - VIII.- Notifíquese y cúmplase.- - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - Así lo acordó y firma la C. Juez [redacted] de lo Civil LIC. [redacted] [redacted] que actúa con Secretario LIC.

[redacted] que da fe. - - - - - - - - - - - -

Rmos

[redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted], HIDALGO SIENDO LAS 14:35 HORAS DEL DIA 20 VEINTE [redacted] DEL MES DE MAYO DEL AÑO [redacted] NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE AL C. [redacted], ENTREGANDO INSTRUCTIVO EN EL LOCAL DE ESTE JUZGADO A LIC. [redacted] DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EN LA CIUDAD DE [redacted], HIDALGO SIENDO LAS 16:35 HORAS DEL DIA 23 veintitres DEL MES DE mayo DEL AÑO [redacted] EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN AUTOS, NOTIFIQUE LA RESOLUCION QUE ANTECEDE AL C. [redacted] POR MEDIO DEL INSTRUCTIVO, QUE DEJÉ EN PODER DE [redacted] nandez QUIEN DIJO: recibe y firma con la citación, requerimiento y apercibimiento ordenado. DOY FE.

EL C. ACTUARIO, LIC. Lic. [redacted]

EXPEDIENTE NO. [redacted] 2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL
[redacted]
VS
[redacted]

C. JUEZ [redacted] DE LO CIVIL
DE [redacted]
PRESENTE

[redacted] promoviendo con el carácter que tengo en el expediente citado en antecedentes, por medio del presente comparezco a manifestar:

Que vengo a exhibir en sobre cerrado el pliego de posiciones que deberá absolver la empresa [redacted] A través de su representante legal en la diligencia confesional a su cargo.

Por lo expuesto a usted C. Juez atentamente pido:

UNICO.- Tenerme por presentado exhibiendo el sobre que contiene pliego de posiciones, solicitando se guarde en el secreto del juzgado.

ATENTAMENTE

[redacted]

[redacted]

[redacted]

VS

[redacted]

Expediente No. [redacted]/2005

C. Juez [redacted] de lo Civil del Distrito Judicial de [redacted], Estado de Hidalgo.
P R E S E N T E

[redacted] en mi carácter de apoderado legal de la empresa [redacted], personalidad que tengo debidamente acreditada en el juicio al rubro indicado, ante usted respetuosamente comparezco y expongo:

Que por medio del presente escrito, vengo a exhibir el pliego de posiciones que deberá absolver personalmente el C. [redacted], parte actora en el presente juicio.

Por lo expuesto,

A Usted C. Juez, atentamente pido se sirva:

Único.- Proveer de conformidad y acordar lo conducente.

[redacted], Estado de Hidalgo a nueve de junio de dos mil cinco.

[redacted]

Representado por [redacted]

EXPEDIENTE NUMERO: [redacted]/2005

JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - - En la ciudad de [redacted] Estado de Hidalgo, siendo las 13.00 Trece Horas del día 9 nueve de junio del año 2005 Dos Mil Cinco, día y hora señalado por auto de fecha 18 de Mayo del año en curso, para que tenga verificativo el desahogo de la Confesional admitida, y a cargo de ambas partes, dentro del Juicio ORDINARIO CIVIL promovido por [redacted] en contra [redacted] Expediente Número [redacted]/2005.- - - - - - - - - - - - -

- - - - Abierta la audiencia, y encontrándose presentes en el Local del Juzgado Segundo de lo Civil ante la presencia del titular del mismo LIC. [redacted] actúa con Secretario LIC. [redacted] [redacted] que da fe. Comparecen LA PARTE ACTORA [redacted] quien se identifica con credencial para votar con numero de folio [redacted] expedida por el Registro Federal de Electores del instituto Federal Electoral, asistida de su Abogado Patrono LIC. [redacted] quien se acredita con Cédula Profesional Numero [redacted] expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como la parte demandada [redacted] [redacted] en su carácter de Apoderado Legal de la empresa [redacted] [redacted], , quien se identifica con credencial para votar con numero de folio [redacted] expedida por el Registro Federal de Electores del instituto Federal Electoral asistido de su Abogado Patrono LIC. [redacted] [redacted], quien se acredita con Cédula Profesional Numero [redacted] expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación las cuales se devuelven a sus interesados dejando en su lugar copia simple debidamente cotejada para constancia. - - - -

[redacted]

[redacted]

- - - - **Acto seguido la Secretaria da cuenta de dos promociones presentadas por los CC. [redacted] y [redacted] [redacted] ante la Oficialía de partes a las 12.27 y 12.33 horas respectivamente de esta misma fecha Visto lo solicitado y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44, 46, 56, 58, 66, 78, 79, 88, 109, 110, 111, 127, 129, 308 y 309 del Código de Procedimientos Civiles, se acuerda:** - - - - - - - - -

- - - - **I.- Se tiene a los CC. [redacted] y [redacted] en tiempo y forma exhibiendo sobres cerrados que dicen contener pliego de posiciones que deberán absolver ambas partes, los cuales se mandan agregar a sus autos para que surtan sus efectos legales correspondientes.** -

- - - - **II.- Notifíquese y cúmplase. Del presente proveído quedan debidamente notificada la partes comparecientes.**- - - - - - - - - - -

- - - - - En seguida se procede a imponer a la C. Juez del conocimiento de los pliegos de posiciones exhibidos por las partes para su calificación correspondiente. Por lo que califica de legales todas y cada una de las 5 posiciones que contiene el pliego exhibido por la actora. Y en cuanto al pliego exhibido por la demandada contiene 22 posiciones, de las cuales fueron calificadas de legales todas y cada una de ellas Firmando en este acto dichos pliegos los absolventes para debida constancia.- -

[redacted]

- - - - Acto continuo y estando presente los absolventes se procede

a tomarles la protesta de Ley para que se conduzcan con verdad sobre los hechos que les consten, para lo cual se le hace saber el contenido del artículo 313 del Código Penal para el Estado de Hidalgo, así como las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante autoridad Judicial y hecho que fue protestó conducirse con verdad. -

- - - - - - DESAHOGO DE LA CONFESIONAL A CARGO DEL C. [redacted] [redacted] en su carácter de Apoderado legal de la parte demandada [redacted] - - [redacted]

- - - - Seguidamente presente el C. [redacted] [redacted] con la protesta de ley que tiene otorgada para conducirse con verdad y sin encontrarse asesorado de su Abogado Patrono por sus generales manifiesta: Llamarse como ha quedado escrito, ser originario y vecino del [redacted], con domicilio en Calzada de [redacted] [redacted], Edificio [redacted] Departamento [redacted], Colonia [redacted], de 40 años de edad, casado, empleado, que sabe leer y escribir por haber cursado Licenciatura y a las posiciones que se le formulan contesta: - - -

1.- Que si. -

2.- Que si, agregando que el contrato mencionado no fue debidamente notificada su terminación.- - - - - - - - - - - - - - - - - - - [redacted]

3.- Que no. -

4.- Que no, agregando que la renta correspondiente al mes de enero se encuentra debidamente pagada como se puede comprobar con los recibos que se exhibieron, adeudando únicamente del mes de febrero a la fecha - - - - - - - - - - - - [redacted]

5.- Que si. Agregando que si es cierto. Siendo todas las posiciones que se le formulan -

- - - - No habiendo mas posiciones por desahogar firma para debida constancia -

- - - - DESAHOGO DE LA CONFESIONAL A CARGO DE LA PARTE ACTORA C. [redacted]

- - - - Seguidamente presente el C. [redacted] [redacted] con la protesta de ley que tiene otorgada para conducirse con verdad y sin encontrarse asesorado de su Abogado Patrono por sus generales manifiesta: Llamarse como ha quedado escrito, ser originario y vecino de [redacted], Hidalgo con domicilio en [redacted] Numero [redacted], Colonia [redacted] de 66 años de edad, casado, Comerciante, que sabe leer y escribir por haber cursado Ingeniería y a las posiciones que se le formulan contesta: -

1.- Que si. -

2.- Que si.- -

3.- Que no, agregando no me acuerdo -

4.- Que si.- -

5.- Que si -

6.- Que no. -

7.- Que no.- -

8.- Que no. -

9.- Que no.- -

10.- Que no. -

11.- Que no, agregando no lo conozco de memoria.- - - - - - - - - - - - -

12.- Que no, agregando no lo conozco de memoria - - - - - - - - - - - - -

13.- Que no, agregando no lo conozco de memoria - - - - - - - - - - - - -

adeudos o incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato.

Si se produjese una prorroga, la cantidad del depósito se actualizará y equiparará a lo que importen en su día una mensualidad de renta. Los contratantes utilizarán a este respecto la misma vía operativa que, para la actualización de rentas se establece en el presente contrato.

18ª. Si el arrendatario abandona las instalaciones sin previo aviso al arrendador, queda por enterado que perderá su depósito hecho a la firma de éste contrato, el cual será devuelto al termino de éste si no quedan adeudos de renta y/o servicios.

19ª. El arrendatario se compromete a pagar los servicios de agua y luz que le correspondan durante el tiempo de arrendamiento.

20ª. Para la seguridad y garantía en el cumplimiento de lo estipulado en el presente contrato, lo firma el arrendatario haciendo las renuncias de los beneficios de orden y exclusión consignados en los artículos 2805, 2806, 2807, 2809 fracción I, 2811, 2813, 2816, 2817, 2819 Y 2832 fracciones I y II, quedando como **FIADOR EL SR. ING.** [redacted], no cesando la responsabilidad de éste sino hasta cuando el arrendador se dé por bien recibido del bien arrendado y de todo cuanto se le debe por virtud de éste contrato, aún cuando el arrendador haya concebido prorroga ó espera, subsistiendo la obligación a pesar de que se le notifique y aunque dure mas del tiempo fijado en el articulo 2468 del Código Civil por lo que igualmente renuncia a éste artículo obligándose a hacer la entrega si su fiador no lo hiciere de la que éste haya recibido en el inventario y reponer lo que faltara, pagando el costo de los desperfectos que por mal uso de las instalaciones fueran causados por el arrendatario.

[redacted]

76

14.- Que no, agregando no lo conozco de memoria - - - - - - - - - - -
15.- Que no, agregando no lo recuerdo de memoria - - - - - - - - -
16.- Que no. -
17.- Que sí. -
18.- Que no, agregando no lo recuerdo de memoria - - - - - - - - - -
19.- Que no, agregando no lo conozco de memoria - - - - - - - - - -
20.- Que no, -
21.- Que sí. -
22.- Que no. -
- - - - **Siendo todas las posiciones que se le formulan.**- - - - - - - -
- - - - Con lo que termina la presente diligencia que previa lectura y ratificación firman al margen y al calce los que en la misma intervinieron y quisieron y pudieron hacerlo. Se cierra y autoriza lo actuado. DOY FE. - - -
Rmos

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

PLIEGO DE POSICIONES QUE DEBERÁ ABSOLVER PERSONALMENTE EL ACTOR SEÑOR [redacted], EN EL **JUICIO ORDINARIO MERCANTIL, QUE PROMUEVE EN CONTRA DE** [redacted]

DIRA SI ES CIERTO COMO LO ES:

1.- Que con fecha 1 de febrero de 2004 firmó contrato de arrendamiento con la articulante (Si)

2.- Que la cantidad que se pactó como renta mensual fue de 30 mil pesos más el impuesto al valor agregado (Si)

3.- Que la cláusula 3ª del contrato de arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004 respecto del inmueble ubicado en [redacted] de la Ciudad de [redacted], se pactó que para el caso de falta de pago de una sola presentación se daba derecho al arrendador a rescindir el contrato (No) A

4.- Que el pago mensual de la renta lo hacía la demandada por conducto del C. [redacted] (Si)

5.- Que la persona física a quien entregaba los recibos de arrendamiento lo era el C. [redacted] (Si)

6.- Que en la relación arrendador-arrendatario que se estableció con la empresa demandada, quien representaba a ésta era el C. [redacted] (No)

7.- Que la demandada cumplió con todos los pagos mensuales por concepto de renta en los plazos que se convinieron en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004. (No)

8.- Que usted redactó el contrato de arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004 respecto del inmueble ubicado en [redacted] en [redacted]. (No)

9.- Que conoce el contenido del artículo 2484 del Código Civil para el Estado de Hidalgo como lo manifiesta en la cláusula 22ª del contrato de fecha 1° de febrero de 2004 respecto del inmueble ubicado en [redacted] en [redacted]. (No)

10.- Que el porcentaje de aumento del precio de la renta que menciona la cláusula 8ª del contrato de arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004 sería aplicado anualmente. (No)

11.- Que conoce el contenido del artículo 2485 de Código Civil vigente para el Estado de Hidalgo como lo manifiesta en la cláusula 22ª del contrato de fecha 1° de febrero de 2004 respecto del inmueble ubicado en [redacted] (No) A

12.- Que conoce el contenido del artículo 2486 de Código Civil vigente para el Estado de Hidalgo como lo manifiesta en la cláusula 22ª del contrato de fecha 1° de febrero de 2004 respecto del inmueble ubicado en [redacted]

78

13.- **Que conoce el contenido del artículo 2487 de Código Civil vigente para el** Estado de Hidalgo como lo manifiesta en la cláusula 22ª del contrato de fecha 1° de febrero de 2004 respecto del inmueble ubicado en [redacted] (No) - A

14.- **Que conoce el contenido del artículo 2441 de Código Civil vigente para el** Estado de Hidalgo como lo manifiesta en la cláusula 22ª del contrato de fecha 1° de febrero de 2004 respecto del inmueble ubicado en [redacted] (No)

15.- **Que reconoce lo manifestado en la cláusula 22ª del contrato de** arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004 respecto del inmueble ubicado en [redacted] (No) - A

16.- **Que usted se abstuvo de notificar a la empresa** [redacted] **de** su decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 1° de febrero de 2004 respecto del inmueble ubicado en [redacted] en [redacted] (No)

17.- **Que usted recibió el pago correspondiente a la renta del mes de enero de** 2005

18.- **Que en la cláusula novena párrafo segundo del contrato de arrendamiento de** fecha 1° de febrero de 2004 usted se obligó a dar aviso por escrito con 90 días de anticipación al arrendatario para que desocupara el inmueble arrendado. Si (No) - A

19.- **Que conoce el contenido del artículo 2475 de Código Civil vigente para el** Estado de Hidalgo como lo manifiesta en la cláusula 22ª del contrato de fecha 1° de febrero de 2004 en relación a la cláusula 9ª párrafo segundo. (No) A

20.- **Que en el mes de julio de 2004 recibió una oferta de compra de la empresa** demandada, del inmueble arrendado por conducto del C. [redacted] (No)

21.- Que conoce al C. [redacted] (No) Si

22.- Que conoce el cargo que tiene el C. [redacted] dentro de la empresa demandada. (No)

Me reservo el derecho de formular posiciones verbales, en el momento en que se desahogue la prueba confesional a cargo del absolvente.

PROTESTO LO NECESARIO

[redacted], Estado de Hidalgo a nueve de junio de 2005.

[redacted]

PLIEGO DE POSICIONES QUE DEBERA ABSOLVER LA PARTE DEMANDADA [redacted] EXPEDIENTE NO. [redacted] 2005

1.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE QUE ES CIERTO COMO LO ES: QUE SU REPRESENTADA TIENE CELEBRADO CON EL ARTICULANTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO EL INMUEBLE UBICADO EN [redacted] DE ESTA CIUDAD. (SI)

2.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE QUE ES CIERTO COMO LO ES: QUE SABE QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MENCIONADO EN LA POSICION QUE ANTECEDE FENECIÓ EL DÍA 31 DE ENERO DEL AÑO EN CURSO. (SI) A

3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE QUE ES CIERTO COMO LO ES: QUE SU REPRESENTADA SE ABSTUVO DE HACER OFRECIMIENTO ALGUNO PARA FIJAR EL PRECIO DEL INMUEBLE EN LA OPCIÓN DE COMPRA DE ESTE. (NO)

4.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE QUE ES CIERTO COMO LO ES: QUE SU REPRESENTADA ADEUDA LAS RENTAS DE LOS MESES DE ENERO DEL AÑO EN CURSO HASTA LA FECHA RESPECTO DEL INMUEBLE MOTIVO DEL ARRENDAMIENTO. (NO) A

5.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES: QUE SU REPRESENTADA ACTUALMENTE SIGUE OCUPANDO EL INMUEBLE MOTIVO DEL ARRENDAMIENTO. (SI)

ME RESERVO EL DERECHO DE FORMULAR POSICIONES ADICIONALES.

ATENTAMENTE

[redacted]

CEDULA Nº [redacted]

TITULO REGISTRADO A FOJAS 109

DEL LIBRO [redacted]

DE REGISTRO DE TITULOS PROFESIONALES Y GRADOS ACADEMICOS

[redacted]

FIRMA DEL INTERESADO

T. G. N. [redacted]

SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA

DIRECCION GENERAL DE PROFESIONES

EN VIRTUD DE QUE [redacted]

CUMPLIO CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY REGLAMENTARIA DEL ARTICULO 5º CONSTITUCIONAL EN MATERIA DE PROFESIONES Y SU REGLAMENTO, SE LE EXPIDE LA PRESENTE

CEDULA

CON EFECTOS DE PATENTE PARA EJERCER LA PROFESION DE

LICENCIADO EN DERECHO

MEXICO, D.F., A 3 DE marzo DE 19 78

EL SUBDIRECTOR ENCARGADO DEL DESPACHO,

[redacted]

LIC. [redacted]

81

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE PROFESIONES
CÉDULA [redacted]
EN VIRTUD DE QUE
[redacted]
CURP: GAE0701206MDFRSR07
CLAMO CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA LEY
PARA EJERCER LA PROFESIÓN DE CARÁCTER NACIONAL
RELATIVO AL EXPEDIENTE DE LA PROFESIÓN CORRESPONDIENTE
DISTRITO FEDERAL Y SU REGLAMENTO DE LA EXPIDE
LA PRESENTE CÉDULA
PERSONAL Y CON EFECTOS DE PRESENTE PARA
EJERCER PROFESIONALMENTE EN EL NIVEL DE
LICENCIATURA EN
DERECHO
[redacted]
LIC. [redacted]
DIRECTOR GENERAL DE PROFESIONES

CÉDULA [redacted]
SEP
México D.F. 21 de Agosto del 2003
[redacted]
FIRMA DEL TITULAR

[redacted]

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR
NOMBRE
[redacted]
EDAD 27
SEXO H
DOMICILIO
[redacted]
D.F.
AÑO DE REGISTRO 1991-0
CLAVE DE ELECTOR
ESTADO
MUNICIPIO
DISTRITO
LOCALIDAD
[redacted]

Juzgado [redacted] Civil

expediente: [redacted]/2005

Contiene pliego de posiciones que deberá absolver el C. [redacted]

PLIEGO DE POSICIONES QUE DEBERA ABSOLVER LA PARTE DEMANDADA
[redacted] EXPEDIENTE NO. [redacted]/2005

82 84

INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL
REGISTRO FEDERAL DE ELECTORES
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE [redacted]

EDAD 53
SEXO H

DOMICILIO
[redacted]

FOLIO [redacted]
AÑO DE REGISTRO 1991 0
CLAVE DE ELECTOR [redacted]
ESTADO
DISTRITO
MUNICIPIO [redacted]
LOCALIDAD [redacted]
SECCIÓN [redacted]

[redacted]

[redacted]

ESTE DOCUMENTO ES INTRANSFERIBLE, NO ES VALIDO SI PRESENTA TACHADURAS O ENMENDADURAS

EL TITULAR ESTA OBLIGADO A NOTIFICAR EL CAMBIO DE SU DOMICILIO EN LOS 30 DIAS SIGUIENTES A QUE ESTE OCURRA

[redacted]

EMILIO CHUAYFFET CHEMOR
DIRECTOR GENERAL
INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL

[redacted]

[redacted]

ELECCIONES FEDERALES
94 97 00 03

LOCALES
94 96 98 97 98 99 00 01

EXTRAORDINARIAS

EXPEDIENTE NUMERO: [redacted]/2005
JUICIO ORDINARIO CIVIL

- - - - En la ciudad de [redacted], Estado de Hidalgo, siendo las 11:00 Once Horas del día 10 diez de junio del año 2005 Dos Mil Cinco, día y hora señalado por auto de fecha 18 de Mayo del año en curso, para que tenga verificativo el desahogo de la Testimonial admitida a la parte demandada, dentro del Juicio ORDINARIO CIVIL promovido por [redacted] en contra [redacted]. [redacted] A., Expediente Número [redacted]/2005. -

- - - - Abierta la audiencia y encontrándose presentes en el Local del Juzgado [redacted] de lo Civil ante la presencia del titular del mismo LIC. [redacted] que actúa con Secretario LIC. [redacted] que da fe. Comparece la parte actora [redacted], asistido de su Abogado Patrono LIC. [redacted] la parte demandada [redacted] en su carácter de Apoderado Legal de la empresa [redacted]., asistido de su Abogado Patrono LIC. [redacted] todos debidamente identificados como consta en autos, los testigos [redacted] Y [redacted] quienes se identifican con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio [redacted] y [redacted] las cuales portan fotografía, firma y huella, las cuales se devuelven a sus interesados dejando en su lugar copia simple debidamente cotejada para constancia. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - Acto continuo y estando presente los Testigos se procede a tomarles la protesta de Ley para que se conduzcan con verdad sobre los hechos que les consten, para lo cual se le hace saber el contenido del artículo 313 del Código Penal para el Estado de Hidalgo, así como las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante autoridad Judicial y hecho que fue protestó conducirse con verdad. -

- - - - PRIMER TESTIGO. Seguidamente presente el C [redacted], con la protesta de ley que tiene otorgada para conducirse con verdad, por sus generales manifiesta: Llamarse [redacted] y no como se ofreció, ser originario y vecino de la ciudad de [redacted] con domicilio en [redacted] número [redacted], Colonia [redacted], C.P. [redacted], [redacted], Delegación [redacted], 44 años de edad, casado, Contador, que sabe leer y escribir por haber cursado Licenciatura en Contaduría Pública, conoce a ambas partes dentro del presente juicio, no tiene amistad ni parentesco con la parte actora, depende económicamente de la parte demandada porque es su empleado, no tiene sentimiento de odio o rencor en contra de alguna de las partes, no tiene relación comercial con ninguna de las partes, no interés personal y directo con ninguna de las partes, y a las preguntas que le formula la parte demandada a través de su abogado patrono, previa su calificación de legales, el testigo contesto: -

- - - - 1.- Que sabe y le consta que la relación que existe entre ambas partes es un contrato de arrendamiento a partir del