

11-4-2023

# CONTRATOS CIVILES

Nombre del alumno Brayan Joseph Tlamani  
Lopez

Nombre del docente: Mónica culebra

**PROCURADURÍA DE LA DEFENSA DEL MENOR Y LA FAMILIA**  
**DELEGACIÓN COMITAN DE DOMIGUEZ CHIAPAS**  
**2020 /2023**

<b>ACTOR: BRAYAN JOSEPH TLAMAN I LOPEZ VS ALMA VANESA CATEMACHSA JUCIO: DE LAS CONTRAVERSIAS DEL ESTADO CIVIL DE LAS PERSONAS Y DEL DERECHO FAMILIAR (MODIFICACION DE SENTENCIA RESPECTO AL REGIMEN DE VISTA Y CONVIVENCIA) ESCRITO INICIAL DE DEMANDA</b>
--

En Comitán de Domínguez Chiapas siendo las 12 horas del día 23 de 5 del año dos mil veinte, y encontrándonos en la Procuraduría de la Defensa del Menor y la Familia de la Delegación de Comitán Chiapas, ante la presencia de la Delegada de esta Institución la **LIC. JULIA AVILA ACEVEDO**, comparecen los **C.C. Alma Vanesa Catemachsa** y **Brayan Joseph Tlamani Lopez**, quienes se identifican con credencial de elector con número de folio 4765893 y 75943094, acto continuo se le apercibe a los comparecientes para que se conduzcan con la verdad advertida de las penas y sanciones en que incurren los que declaran con falsedad, establecido en el artículo 221 del Código de Procedimientos Penales vigente en la entidad; enseguida se procede a tomar los datos generales de los comparecientes, por cuanto a la primera de las comparecientes, dijo llamarse como ha quedado escrito, originaria **Alma Vanesa Catemachsa** Vecina del municipio de Comitán Chiapas Con domicilio ubicado en **Instalación de la feria sur ponien n. 23**. Quien cuenta con **(20) años de edad**, estado civil **casado** máximo grado de estudios universidad ocupación **directora**, quien profesa la religión con número de teléfono **977387726** por cuanto al segundo de los comparecientes dijo llamarse **Brayan Joseph Tlamani Lopez**, originario de **lomas de sur** Vecino del municipio de Comitán Chiapas Con domicilio ubicado en **calle sur fraccionamiento del Valle N. 23** Quien cuenta con **(32) años de edad**, estado civil **Casado** máximo grado de estudios universidad ocupación **licenciado en lo mercantil**, quien profesa la religión quien cuenta con número de teléfono 43 49 8833 quienes se disponen a declarar lo siguiente: que el sr brayan joseph esta dispuesto a sede a cumplir con el convenio sin ningún problema. **DECLARA**

**C O N V E N I O**

1.-Manifiestan los comparecientes **Alma Vanesa Catemachsa** y **Brayan Joseph Tlamani Lopez**, Que una vez que han sostenido pláticas conciliatorias ante esta autoridad es su deseo el divorcio pero están dispuestos a realizar un convenio en el cual dejen establecida la situación jurídica de sus menores hijos **Andrés** de apellidos **Tlamani**, quienes cuentan con la edad de **8 años respectivamente**, por lo que es su deseo llevar a cabo el siguiente:

**CONVENIO QUE CELEBRAN LOS C.Alma Vanesa Catemachsa y Brayan Joseph Tlamani L MISMO QUE DEJARA ESTABLECIDA SU SITUACION JURIDICA, ASI COMO LA DE SUS MENORES HIJO Andrés de apellidos Tlamani,SUJETÁNDOSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES CLAUSULAS.**

**C L A U S U L A S**

**PRIMERA.-** Quedan a salvo los derechos de las partes para que los ejerzan en la Instancia legal correspondiente.

**SEGUNDA.-** El presente convenio se empezara a cumplir a la firma del mismo.

### **DE LA GUARDA Y PROTECCION DE MENORES**

#### **TERCERA.- Ambas partes de conformidad acuerdan:**

La Guarda y protección de los Menor Andres , de apellidos **Tlamani Catemachsa** , quedará a cargo de la C. **Alma Vanesa Catemachsa**, en su domicilio **Instalación de la feria sur ponien n. 23** cito el ubicado en . Así mismo ambas partes seguirán ejerciendo la patria Potestad de dichos menores.

#### **DERECHO DE VISITA Y CONVIVENCIA:**

#### **DE LA PENSION ALIMENTICIA:**

**QUINTA.-** El señor **Brayan Joseph Tlamani lopez** se Compromete y Obliga a pasar por concepto de pensión alimenticia a favor de su menor hijo la cantidad de \$ 2,500( dos mil quinientos pesos mexicanos). Cantidad que será depositada de manera mensual los días 15 en la Caja de Pensiones de esta Procuraduría previo recibo que se le expida.

Por cuanto a los gastos extras como son ropa, zapatos, gastos escolares, gastos médicos etc. originados por el menores **Andrés** de apellidos **Tlamani Catemachsa** serán cubiertos por ambas partes quienes aportaran el **CINCUENTA POR CIENTO 50%** cada uno.

#### **DE LOS DOMICILIOS:**

**SEXTA.-** Los suscritos tendrán como domicilios:

“La Señora **Alma Vanesa Catemachsa** en su domicilio Cito el ubicado en **Instalación de la feria sur ponien n. 23**

El señor **Brayan Joseph Tlamani Lopez** en su domicilio cito el Ubicado en, **calle rio Grijalva col anahuac n 14 mz 7 los sabinos.**

#### **DEL RESPETO:**

**SEPTIMA.-** LOS SUSCRITOS SE COMPROMETEN A NO MOLESTARSE NI AGREDIRSE EN FORMA FISICA O VERBAL ASÍ MISMO NO SE CAUSARAN NINGUN TIPO DE MOLESTIA EN SU PERSONA, BIENES O FAMILIARES.

**PROCURADURÍA DE LA DEFENSA DEL MENOR Y LA FAMILIA**

## Contrato de compraventa a plazos.

de Domínguez Chiapas ,**LA VENDEDORA**, designados por R.S. N° 01299-PE de fecha 31 de enero de 2023, lote materia del presente contrato, a quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR, Brayan Joseph Tlamani Lopez** de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

### PRIMERO: ANTECEDENTES - CONVENIO DE RESOLUCION

1. Mediante contrato de compraventa a plazos de fecha 31 de enero del año 2023, el señor Brayan Joseph Tlamani Lopez adquirieron la propiedad del inmueble materia del presente documento, en la suma de un millón de pesos Mexicanos.
2. El contrato de compraventa referido en el párrafo privada en el número 567 del volumen 123 de la fecha establecida mencionada en este contrato se adquiere un amparo N° P20026495 del Registro de Predios.
3. Mediante el presente documento el comprador acuerdan de común acuerdo y sin presión de ninguna clase, resolver y dejar sin efecto en todos sus extremos el contrato de compraventa de fecha 31 de enero del 2023 inscrito en el asiento N° 004 de la Partida N° P20026495 del Registro de Predios, en consecuencia, también deberá declararse la extinción de la hipoteca inscrita en el asiento N° 005 de la referida partida, en aplicación de lo establecido del volumen 123 del código Civil.
4. En concordancia con el convenio de resolución de contrato establecido en el numeral 3 que antecede, el predio deberá INSCRIBIRSE a favor de Brayan Joseph Tlamani Lopez por haber revertido a su favor, a efectos de proceder a formalizar la venta efectuada en virtud al presente documento.

### SEGUNDO: SOBRE EL INMUEBLE

De conformidad con lo establecido en la cláusula primera que antecede, **LA VENDEDORA Ariadna zuzeth Pérez Flores** es propietaria de un terreno ubicado en la Mz. V, Lote 5, d Cono Sur II Las lomas, ubicado en Comitán de Domínguez Chiapas, provincia y departamento de lomas del sur, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en su independización inscrita en la Partida N° P20026495 del Registro de Predios.

### TERCERO: OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES

Por el presente contrato, **LA VENDEDORA Ariadna Zuzeth Pérez Flores** da en venta real y enajenación perpetua a **EL COMPRADOR** Brayan Joseph Tlamani Lopez el inmueble descrito en la cláusula primera.

**EL COMPRADOR** declara conocer a cabalidad el estado de conservación y situación técnico-legal del terreno, motivo por el cual no se aceptarán reclamos por los indicados conceptos, ni por cualquier otra circunstancia o aspecto, ni ajustes de valor, en razón de transferirse el terreno en la condición de “cómo está” y “ad-corporus”, conforme a las bases, **EL COMPRADOR** a exigir, las partes declaran que la venta del terreno se realiza “ad corpus” y comprende únicamente éste, con sus usos, costumbres y todo por cuanto de hecho.

1 Queda expresamente establecido que las conexiones de servicios públicos que pudieran existir en el terreno no son de materia ni han sido autorizadas ni contratadas por LA VENDEDORA; en tal sentido EL COMPRADOR renuncia a realizar cualquier reclamación por la existencia de cualquier obligación generada por estos servicios.

**CUARTO: PRECIO**

**EL COMPRADOR** adquiere el terreno por el precio de US\$1,0000.00 (Un Millón de pesos Mexicanos), a entera satisfacción de **LA VENDEDORA Ariadna Zuzeth Pérez Flores**, sin más constancia que las firmas que aparecen en este contrato. Las partes declaran que existe justa y perfecta equivalencia entre el precio pactado y el inmueble enajenado, haciéndose, sin embargo, mutua gracia y recíproca donación de cualquier exceso o diferencia que pudiera existir y que ahora no perciben, conforme a lo estipulado en la cláusula precedente.

**QUINTO: INTERPRETACION Y DOCUMENTOS INTEGRANTES**

Ambas partes convienen expresamente que de surgir alguna duda sobre la interpretación de alguna condición, estipulación o norma contenida en los documentos que forman parte del presente contrato, se observará rigurosamente el siguiente orden: a. El contrato por sí mismo.

- b. Compraventa del bien inmueble
- c. Las circulares.
- d. Las Bases de la venta.

**SEXTO: GASTOS**

Será de cuenta de **EL COMPRADOR** el pago de los derechos notariales y registrales que origine esta minuta, incluyendo un testimonio para **LA VENDEDORA**, el que deberá ser entregado a ésta en un plazo no mayor de 30 días naturales de suscrito el contrato.

**SEPTIMO: JURISDICCION**

En caso de presentarse cualquier asunto dudoso o litigioso derivado de la interpretación, aplicación o ejecución del presente contrato, las partes renuncian expresamente al fuero de sus domicilios y se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales del Cercado de COMITAN, señalando para tal efecto indicadas en la parte introductoria del presente instrumento.

## CONTRATO DE DONACIÓN.

Contrato de donación que celebra por una parte **Brayan Joseph Tlamani Lopez** a quien en adelante se le conocerá como “el donante” y por otra parte Ariadna Zuzeth Pérez Florea a quien en lo sucesivo se le denominara la “donatario” que se sujetan bajo las declaraciones y clausulas siguientes:

### DECLARACIONES.

1.-Declarara y manifiesta el donante: Brayan Joseph Tlamani Lopez

- a) Ser mayor de edad y tener capacidad jurídica para obligarse en este contrato.
- b) Que es propietario del bien mueble o inmueble con las siguientes descripciones, del mueble un auto marca Nissan, una camioneta Np 300 modelo 2022 color gris.

2.-Declara la donataria: Ariadna Zuzeth Pérez Flores

- a) Ser mayor de edad y tener capacidad jurídica para obligarse en este contrato.
- b) Declara conocer el objeto de la presente donación y estar conforme en recibir la donación motivo del presente contrato.

Manifiestan ambas partes su conformidad para sujetarse conforme a las siguientes:

### CLÁUSULAS:

c) PRIMERA.- El donante transfiere a título gratuito en favor del donatario los bienen muebles que se describen en la declaración 1 b del presente contrato, en consecuencia a partir de la presente donación la Sr. Ariadna Zuzeth Pérez Flores pasa de ser absoluto propietario de los bienes donados que se describen Que es propietario del bien mueble o inmueble con las siguientes descripciones, del mueble un auto marca Nissan, una camioneta Np 300 modelo 2022 color gris.

SEGUNDA.- El donante entrega al donatario el muebles o materia de este contrato, libre de toda contribución o gravamen, sobre dicho mueble y surte sus efectos desde la firma del contrato.

TERCERA.- Manifiesta el Donante que los vienen muebles motivo de la donación tendrá como finalidad que sean debidamente utilizados para fines de apoyo y su uso para el traslado y moverse sin dar lucros.

CUARTA.- Manifiesta el Donatario hacer uso correcto y adecuado del bien muebles con antelación y que serán utilizados de forma correcta para beneficiar a la persona

QUINTA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como para todo lo no previsto en el mismo las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes dentro de su distrito judicial, renunciando expresamente al fuero que por razón de su domicilio

presente o futuro pudiera corresponderle, tanto a las reglas generales como a las reglas especiales y disposiciones legales sobre competencia.

Celebrado en la ciudad de Comitán Chiapas de febrero 22 del año 20223

DONANTE

DONATARIO

Brayan Joseph Tlamani Lopez

Ariadna Zuzeth Perez Flores

TESTIGO 1

TESTIGO 2

Jorge Román Pérez

Viviana Pérez Culebro

# **CONTRATO DE** **ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

En Comitán de Domínguez Chiapas del 2023 al 2024

## **REUNIDOS**

De una parte, Brayan Joseph Tlamani Lopez  
Y de la otra, Valeria Zanches Gomes

## **INTERVIENEN**

Cada uno en su propio nombre y derecho, y se reconocen mutuamente capacidad suficiente para el otorgamiento del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

## **EXPONEN**

I)- Don Brayan Joseph Tlamani Lopez con D.N.I. número 96789778 denominado en lo sucesivo y a efectos del contrato de arrendamiento ARRENDADOR, que es propietario de pleno dominio de la vivienda sita en calle Aldama sur poniente número 23 mz 7 lte 14 en Comitán de Domínguez Chiapas (dirección vivienda objeto del contrato).

II)- Sr. Valeria Zanches Gomes, con D.N.I. número 6789089 denominado en lo sucesivo y a efectos del presente contrato ARRENDATARIO, que está interesado en alquilar la mencionada finca, para lo cual, ambos acuerdan formalizar el contrato que se articula en las siguientes cláusulas:

## **CLAUSULAS**

**PRIMERA**.- El presente contrato se otorga conforme, de Arrendamientos Urbanos y se registrá por lo dispuesto en la misma, y por lo pactado en este documento.

**SEGUNDA**.- El piso objeto del presente contrato es la vivienda sita en calle Aldama sur poniente número 23 mz 7 lte 14 en Comitán de Domínguez Chiapas y que se destinará para uso exclusivo de vivienda del arrendatario y de su familia, con exclusión de todo otro uso, y no podrá por consiguiente, cederlo, realquilarlo o subarrendarlo, en todo ni en parte, ni alojar en él a huéspedes sin permiso escrito del propietario.

**TERCERA**.- El contrato comenzará a regir a partir del día Febrero 12 del 2022 el arrendamiento por el plazo de UN AÑO.

Concluido el período contractual pactado, el contrato se prorrogará por la tácita, por períodos de un año, mientras una de las partes no notifique a la otra, en el

plazo de 15 días antes de la fecha de vencimiento del contrato o de alguna de sus eventuales prórrogas, su deseo de darlo por terminado.

En cualquier caso, si el arrendatario quisiera desistir del cumplimiento total del contrato, deberá de indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a 1 mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferior a un año, darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

**CUARTA.**- La renta inicial se establece en la cantidad de dos mil trescientos pesos mexicanos mensuales, debiendo de satisfacerse por el arrendatario dentro de los \_\_ (2,300 pesos mexicanos) primeros días de cada mes.

El importe de la renta deberá pagarse en el domicilio del arrendador o en la Cuenta Corriente núm.4568909 9776 4567 78799 8

Las partes contratantes convienen que el importe total de la renta que en cada momento satisfaga el arrendatario durante la vigencia del contrato y en sus posibles prórrogas, se acomodará cada año a las variaciones que, en más o menos, sufra el Índice General de Precios al Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística ( u organismo que le sustituya en el futuro), aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión, teniendo en cuenta que el mes de referencia para la primera actualización será el último índice que esté publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último publicado.

Las revisiones tendrán carácter acumulativo, de forma que la primera revisión se efectuará tomando como base la primera renta inicialmente convenida y, para las sucesivas, la renta revalorizada (renta + incrementos), como consecuencia de actualizaciones precedentes.

En ningún caso la demora, retraso o tardanza en la aplicación de dicha acomodación implicará pérdida, renuncia o abdicación del derecho del arrendador a practicar la misma.

Así, las partes convienen que tendrá plena eficacia vinculante la notificación que practique el arrendador o su administrador por nota en el recibo de la mensualidad precedente a aquel en que la revalorización de renta haya de surtir efecto.

**QUINTA.**- El arrendatario, quién previamente ha procedido al examen exhaustivo del piso y sus accesorios, declara recibir todo lo que es objeto del arriendo en perfecto estado para el uso a que se destina, y en igual estado ha de devolverlo una vez finalizado el contrato, siendo de cuenta de él mismo todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por él, o personas que del mismo dependan, en el edificio o vivienda como consecuencia de mal uso, omisión o negligencia. Serán así mismo por cuenta del arrendatario las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

Los servicios de gas, electricidad, teléfono y cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles de individualización mediante contadores serán también por cuenta del arrendatario, que deberá contratarlos por su cuenta con las empresas suministradoras dados de incendios causados o accidentales el arrendatario tendrá que hacer dicha responsabilidad por el daño ocasionado por la vivienda.

**SEXTA.**- Los gastos de comunidad, y todos los que se refieran a la propiedad de la vivienda como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, serán por cuenta del arrendador. El arrendatario deberá respetar y cumplir en todo momento las

normas por las que se rige la comunidad de propietarios de la que forma parte el piso arrendado.

El arrendatario se obliga a permitir el acceso al piso al propietario y a las personas y/o profesionales designados por el mismo para la inspección y comprobación del estado de la vivienda y sus elementos, así como para la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiera ser necesario llevar a cabo tanto en la vivienda arrendada como en el edificio del que forma parte.

**SÉPTIMA.**- Salvo que el arrendador lo autorice previamente y por escrito, queda prohibida la realización de obras y la modificación de las instalaciones; tener en el piso materiales peligrosos y/o antihigiénicos o que puedan perturbar la normal convivencia entre vecinos; el subarriendo o la cesión de la vivienda; la colocación de cualquiera elementos que modifiquen la uniformidad o la estética del edificio y dar a la vivienda cualquier otro uso que no sea el de servir como vivienda habitual al arrendatario.

El arrendatario será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales puedan ocasionarse a terceros, como consecuencia, directa y indirecta de su habitabilidad en la vivienda, eximiendo de toda responsabilidad al propietario, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios o suministros.

**OCTAVA.**- Por el arrendatario se constituye en este acto FIANZA por importe de 2,300 que equivale a 1 mensualidad de renta, que responderá del pago del alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados en el inmueble.

Durante el primer año de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización, pero transcurrido dicho plazo, se actualizará en la cuantía que corresponda hasta que aquella sea igual a una mensualidad de la renta vigente en cada momento.

**NOVENA.**- El arrendatario hace expresa y formal renuncia a todos los beneficios y derechos, y que teniendo el carácter de renunciables, no se le reconozcan expresamente en el presente contrato.

**DÉCIMA.**- Las partes convienen que de producirse el fallecimiento del arrendatario una vez transcurridos dos años más tres años de prórroga, no será de aplicación el régimen de subrogación **mortis causa** ;De producirse dicha defunción en el plazo citado, el arrendamiento se extinguirá al cumplirse dicho plazo sea quien fuera el que hubiera sucedido al arrendatario en el arrendamiento.

Fdo.: **EL ARRENDADOR**

Brayan Joseph Tlamani lopez

Fdo.: **EL ARRENDATARIO**

Valeria Zanches Gomes

