



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

--- NUMERO: 476 (CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS).---

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 4 (cuatro) de
Diciembre del año 2019 (dos mil diecinueve).-----

---- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil
número 487/2019, concerniente a los recursos de
apelación interpuestos por ambas partes en contra de la
sentencia dictada por la Juez Tercero de Primera
Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del
Estado, con residencia en Ciudad Reynosa, con fecha 10
(diez) de octubre del año 2019 (dos mil diecinueve),
dentro del expediente 1077/2018 relativo al Juicio
Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de
Arrendamiento promovido por

***** en

contra de

*****;y,-----

----- R E S U L T A N D O -----

---- I.- Mediante escrito presentado el 23 (veintitrés) de
octubre de 2018 (dos mil dieciocho) compareció ante el
Juzgado Tercero de Primera Instancia de lo Civil del

Quinto Distrito Judicial del Estado,

***** a

promover Juicio Sumario Civil sobre Terminación de

Contrato de Arrendamiento en contra de

*****, de quienes reclama las

siguientes prestaciones: “A la Arrendataria

*****, le reclamo:

A).- La declaración judicial de que ha terminado por el

transcurso natural del tiempo, el Contrato de

Arrendamiento que celebró con la suscrita, por escrito,

el día ocho de agosto de mil novecientos noventa y seis,

respecto del bien inmueble urbano, terreno y

construcción ubicado en

*****. **B).- Como consecuencia de la**

prestación reclamada en el inciso A), la desocupación y

entrega material del bien inmueble urbano, terreno y

construcción ubicado en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

2.

*****. C).- El pago de los gastos y costas judiciales que se originen por la tramitación del presente juicio. Al C. ***** , en su calidad de Fiador de la Arrendataria***** , le reclamo: A).- El pago de las pensiones rentísticas a razón de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado, computadas a partir de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento (15 de diciembre de 1996) y las que se generen hasta la desocupación y entrega material a la suscrita del inmueble arrendado o hasta el momento que se me dé posesión judicial del mismo. B).- El pago de los servicios públicos de luz, agua y drenaje relativos al bien inmueble objeto del presente juicio, en términos de la Cláusula Sexta del documento base de la acción. C).- El cumplimiento de la cláusula penal establecida en la Cláusula Décima Primera del documento base de la acción, consistente en el pago de un 100% más de las pensiones rentísticas adeudadas, a razón de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) mensuales, computadas a partir de la fecha de

terminación del contrato base de la acción (15 de diciembre de 1996) y las que se generen hasta la desocupación y entrega material a la suscrita del inmueble arrendado o hasta el momento que se me dé posesión judicial del mismo. D).- El pago de los intereses moratorios mensuales sobre cada pensión rentística reclamada, calculados al tipo legal. E).- El pago de los gastos y costas judiciales que se originen por la tramitación del presente juicio.”, fundándose en los hechos y consideraciones contenidos en el propio escrito de demanda, y que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.-----

---- Por su parte, el demandado ***** *****, por su propio derecho y como representante legal de la persona moral ***** en términos de su escrito presentado el 29 (veintinueve) de noviembre de 2018 (dos mil dieciocho) dio contestación a la demanda y opuso las siguientes excepciones: “A.- Me permito oponer como excepción, la de falta de legitimación de la señora ***** , en razón que ella dio en donación o en venta el inmueble materia del juicio a sus hijos entre ellos a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

3.

***** , como se justificará en su debida oportunidad. B.- De igual manera, en representación de ***** , me permito oponer la de error en la vía, dado que si bien ***** es cierto cuando se hable de contratos de arrendamiento deben ventilarse en vía sumaria civil, también lo es que, la actora está reclamando la terminación de un contrato de arrendamiento, cuando éste terminó en fecha 15 de diciembre del 1996, por lo que luego entonces, no puede reclamar como prestación que ya está cumplida; debiendo si tiene alguna acción que hacer valer, promoverla en la vía ordinaria civil, pero no la de terminación del contrato de arrendamiento por estar cumplida dicha condición, desde el día 15 de Diciembre de 1996, como así se aprecia de la cláusula cuarta del contrato que acompaña la actora como base de su acción. Amén que es ilógico que se demanda a la Persona Moral la entrega del inmueble materia del contrato, cuando ante el Juzgado Primero Civil del Quinto Distrito Judicial, está promoviendo la reivindicación del mismo inmueble a diversas personas, de lo que se entiende que ***** ,

*********, no tiene la posesión de dicho inmueble. C.- Por lo que corresponde al suscrito en lo personal, me permito hacer valer como excepción y defensa, la de terminación de mis obligaciones, pactadas en el Contrato de Arrendamiento de fecha 8 de agosto del 1996, base de la acción, en razón que mi obligación cesó al momento en que terminó el contrato o sea a partir del día siguiente del 15 de Diciembre de 1996, atento a las cláusulas cuarta y décimo segunda del mismo instrumento, por lo que se insiste, mi obligación concluyó al termino al día siguiente de esa fecha, transcribo en lo que interesa lo ahí pactado “y por lo tanto obligado solidario para el pago de las rentas, daños y perjuicios que se causen al inmueble, adeudos por servicios públicos y cualquier responsabilidad que a su cargo se derive de este contrato de la Ley o de Resoluciones Judiciales que llegaren a pronunciarse en su contra obligación que acepta a la firma del presente contrato y permanecerá vigente por todo el tiempo que dure el mismo y hasta en tanto la ARRENDADORA tome posesión material de inmueble arrendado y verifique la no existencia de daños en el inmueble o de adeudos a cargo de la ARRENDATARIA, renunciando como fiador



4.

los beneficios de orden y exclusión...”. Como podrá observar su señoría, el suscrito en lo personal, mi obligación subsistía solo mientras duro el contrato de arrendamiento, por lo que no puede exigírseme las rentas después de concluido el mismo. Como además en la etapa correspondiente se va acreditar que, el inmueble se entregó desde el día en que se venció el contrato de arrendamiento, ya que la actora ante diversa autoridad judicial le está reclamando la reivindicación del inmueble. Como además no acompaña los recibos de renta insolutos que dice se le adeudan.”, mismas que pretendió acreditar con las pruebas que propuso y allegó a los autos.-----

----- Realizadas las etapas procesales correspondientes, la Juez de Primera Instancia con fecha 10 (diez) de octubre del año 2019 (dos mil diecinueve) dictó sentencia bajo los siguientes puntos resolutivos:

“PRIMERO.- Se declara Improcedente el presente Juicio Sumario Civil sobre Terminación de Contrato de Arrendamiento promovido por ***** , ahora su sucesión, en contra de la persona moral denominada ***** , en su

carácter de arrendataria y de ***** *****, en su carácter de Fiador. SEGUNDO.- Se absuelve a la parte demandada de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la actora en su escrito de demanda inicial. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. ...”.

---- II.- Notificada que fue la resolución que se precisa en el resultando que antecede e inconformes tanto

***** , como ***** *****, por su propio derecho y como representante legal de la persona moral ***** ,

interpusieron en su contra recursos de apelación, mismos que se admitieron en el efecto devolutivo por autos del 25 (veinticinco) de octubre de 2019 (dos mil diecinueve), teniéndoseles por presentados expresando los agravios que en su concepto les causa la misma sentencia impugnada, con los cuales se les dió vista entre sí por el término de ley, disponiéndose además la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del 12 (doce) de noviembre del propio año (2019) acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil

ejercer su derecho a impugnar la admisión de dicho documento. ... b) ... en la admisión de la prueba en mención no se cumplió con lo previsto en el referido artículo 249, puesto que no se corrió traslado a la parte actora respecto al documento ofrecido por el demandado. ... AGRAVIO SEGUNDO.- El juez de primera instancia, ... dio por hecho que el motivo de la controversia dentro del juicio del que deriva la referida prueba documental era la desocupación y entrega material del mismo bien inmueble afecto al presente litigio y, además, afirmó que dicha probanza, refiriéndose a la prueba superviniente, se robustecía con la confesional a cargo de *** , ... a) El a quo, no estableció lógica y detalladamente, ... cómo fue que las pruebas consistentes en el contrato privado de arrendamiento ofrecido por la parte actora, la contestación de demandada vertida por la parte demandada y la confesión rendida por dicha demandada, se encontraban adminiculadas con la documental ofrecida por la demandada como prueba superviniente, para con ello llegar a la convicción de que se trataba del mismo bien inmueble el que se reclamaba en ambos juicios, máxime que del cotejo de**

diverso juicio que se radicó con el número de expediente 609/2018 del índice del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil versa sobre un inmueble ubicado en

*****, mientras que el bien inmueble objeto del contrato que se reclama en el juicio del que deriva la resolución impugnada es el ubicado en ***** , tal como se desprende del contrato base de la acción y de la narración de los hechos del escrito inicial de demanda. De ahí, que dicha prueba confesional no robustece las demás probanzas, por lo que el a quo no debió otorgarle el valor y alcance que le concedió al dictar la sentencia recurrida, ... AGRAVIO TERCERO.- El juez de primera instancia, ... establece que resulta un hecho contradictorio e ilógico que ambas demandadas, tengan actualmente la posesión del bien inmueble en litigio; ... se corrobora el dicho de los demandados dentro del juicio del que deriva la resolución reclamada, en el sentido de que se dio cabal cumplimiento al contrato de arrendamiento objeto del referido juicio y que dicho contrato cesó al momento de la terminación del mismo,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

7.

lo cual aconteció a partir del día siguiente del quince de diciembre de mil novecientos noventa y seis, por lo que fue desocupado desde esa temporalidad, por parte de la demandada, el bien inmueble en controversia, no existiendo prueba en contrario aportada en autos por la accionante, que desvirtúe las argumentaciones demostradas por la contraparte. Dichas consideraciones del resolutor de primer grado resultan incorrectas, ...

a) ... no quedó fehacientemente acreditado en el juicio natural que la parte demandada en el diverso expediente 609/2018 del índice del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil, con sede en la ciudad de Reynosa, actualmente estuviera poseyendo el mismo inmueble que se reclama en el juicio ... b) ... los demandados no aportaron prueba alguna para acreditar fehacientemente que desocuparon y entregaron a la parte arrendadora del contrato de arrendamiento (parte actora en el juicio de natural) el inmueble controvertido, por lo que aún no han terminado de cumplir sus obligaciones contraídas en el contrato base de la acción. ... c) Es absurdo que el a quo pretenda que el accionante sea quien tuvo que haber aportado pruebas para acreditar que los demandados no han entregado a la parte actora el

inmueble en controversia, cuando eso implicaría probar hechos negativos, ... cuando lo correcto es que, en el presente caso, los demandados son quienes tenían la carga de probar que entregaron el referido inmueble al término del contrato. ... pretendan dichos demandados, desviar la atención del juzgador, argumentando que ellos no tienen la posesión y que alguien más la tiene, lo cual, suponiendo, sin conceder, que alguien más tuviere la posesión, no es una razón suficiente para dar por hecho que los demandados ya cumplieron con sus obligaciones contractuales, ni es una excluyente para que los demandados dejen de probar que ya han entregado la posesión y, por ende, considerar que han cumplido con el contrato, ya que puede darse el caso que los demandados hayan entregado la posesión a alguien distinto del actor, por lo que no puede darse por cierto que ya cumplieron con el contrato por el simple hecho de no tener la posesión. AGRAVIO CUARTO.- El a quo, ... llegando a dicha determinación al declarar procedentes las excepciones y defensas hechas valer por la parte demandada en el sentido de que el bien materia de arrendamiento no lo posee la demandada en virtud de haberse entregado a la arrendataria (sic) con



8.

concluir el contrato (sic). Lo anterior, además de ser confuso en su redacción, resulta ser una apreciación errónea del juez resolutor de primera instancia, en virtud de que, del análisis lógico-jurídico del material probatorio no es dable concluir que el bien inmueble controvertido haya sido entregado por la parte demandada a la parte actora y, por tanto, el a quo no debió tener por acreditadas las excepciones y defensas hechas valer por la demandada sino que, por el contrario, debió proceder al estudio de los elementos integradores la acción.”-----

---- La contraparte no contestó los agravios.-----

---- IV.- El también apelante ***** ***, por su propio derecho y como representante legal de la persona moral ***** ***, expresó como agravios, en síntesis: “... Efectivamente, la sentencia de número 437, de fecha 12 de Octubre del 2019, en su considerandos cuarto, dictada por la juez tercero civil del quinto distrito judicial, con residencia en Reynosa, Tamaulipas y dentro del juicio sumario civil número 1077/2018, promovido por ***** *** en contra del suscrito y ***** ***,

***** , violatoria de los artículos 118, 127,128, 129 y 130, del Código de procedimientos Civiles en vigor, por lo que paso a exponer.-Si bien es cierto, la juez de origen en el considerando cuarto, de la sentencia definitiva número 437, de fecha 10 de octubre del 2019, dictada por la juez tercero civil del quinto distrito judicial, absuelve al suscrito y a la persona moral, ***** , de todas y cada una de las prestaciones que nos reclamó ***** , también lo es que la juez de origen, no respeto y por ende violó en nuestro perjuicio lo dispuesto en los artículos mencionados con anterioridad del Código Procesal Civil y en especial el artículo 130, es decir, por tratarse de una acción de condena la que intentó en contra de los ahora apelantes, la parte actora ***** y por no resultarle favorable, lo correcto es que debió la juez natural de condenarla a pagar al suscrito y ***** , los gastos y costas, tal y como se lo impone como obligación el artículo 130 del Código Procesal en cita, mismo que me permito transcribir, en lo que interesa.- “ARTICULO 130.- ... Como podrá ver el Tribunal De Alzada, en el presente



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

9.

asunto se actualizan esos elementos, en razón que se trató de una acción de condena intentada en contra de los ahora apelantes, por ***** , ya que de resultar favorable a su favor dicha acción de condena, traería como consecuencia ineludible que en ejecución de sentencia fuésemos desalojados del inmueble cuya desocupación reclamo esa persona, por lo que si no fue la sentencia favorable a su favor, lógico es que le resultó adversa y por ende debió la juez natural condenar a esa persona o a su sucesión, dado que se acreditó su fallecimiento al pago de gastos y costas a nuestro favor, como así se lo impone como obligación el numeral 130 del Código Procesal en cita, es decir, en el considerando cuarto y puntos resolutivos, debió pronunciarse la juez de origen sobre la condena de gastos y costas a nuestro favor, y por ser omisa en la sentencia definitiva, es por lo que ahora lo hago valer como agravio, en lo personal y como representante legal de ***** , para que sea estudiado por el tribunal de Alzada y condene a la parte actora ***** o virtud al fallecimiento de esa persona, condenar a la sucesión

intestamentaria, al pago de gastos y costas a nuestro favor, por resultarle adversa su acción de condena. ...”.----- ---- La contraparte no contestó los agravios; y,-----

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

---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V, punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil nueve), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver los recursos de apelación a que se contrae el presente Toca.-----

---- II.- Por razón de método se analizan, en primer término, los agravios tercero y cuarto que expresa

*****,

mediante los cual se duele, en lo fundamental, de que la sentencia recurrida viola en perjuicio de los intereses que representa lo dispuesto por los numerales 115, 273, 274 y 392 del Código de Procedimientos Civiles, porque la Juez consideró que se dio cabal cumplimiento al



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

10.

contrato de arrendamiento y que dicho contrato cesó al momento de su terminación, lo que aconteció a partir el día siguiente del 15 (quince) de diciembre de 1996 (mil novecientos noventa y seis), por lo que fue desocupado el inmueble desde esa temporalidad por la parte demandada, consideración que resultan incorrecta ya que la parte demandada no aportó prueba alguna para demostrar fehacientemente que desocuparon y entregaron a la parte arrendadora el inmueble, por lo que aún no ha terminado de cumplir con las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción; porque es absurdo que el accionante sea quien tuvo que aportar pruebas para acreditar que la empresa demandada no han entregado a la parte actora el inmueble en controversia, cuando eso implica probar hechos negativos, pues lo correcto es que la parte demandada tenía la carga de probar que entregaron el inmueble referido al término del contrato, ya que, suponiendo sin conceder, que alguien más tuviera la posesión del bien inmueble, no es una razón para dar por hecho que la demandada cumplió con sus obligaciones contractuales, ni es una excluyente para que los demandados dejen de probar que han entregado

la posesión, toda vez que puede darse el caso de que los demandados la hayan entregado a alguien distinto de la actora, por lo que no puede darse por cierto que ya cumplieron con el contrato por el simple hecho de no tener la posesión; y, por último, porque la Juez declaró procedentes las excepciones y defensas hechas valer por la parte demandada en el sentido de que el bien inmueble arrendado no lo posee la parte demandada en virtud de haberse entregado a la arrendataria, empero, del análisis del material probatorio no es dable concluir que el bien inmueble haya sido entregado por la parte demandada a la accionante, resultando improcedentes las excepciones opuestas. Dichos agravios deben declararse fundados y suficientes para revocar la sentencia impugnada. Ello es así en razón de que, efectivamente, como lo pone de manifiesto la parte apelante, los demandados incumplieron con la carga procesal relativa que les impone el numeral 273 del Código de Procedimientos Civiles, de probar con el material probatorio que ofrecieron que entregaron a la parte actora el bien inmueble dado en arrendamiento, y que pagaron las rentas después de concluido el contrato, por lo que aún no han terminado de cumplir



11.

con las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento base de la acción, ya que para el caso de que alguna otra persona tenga la posesión material del inmueble, ello no es una razón para dar por hecho que la parte demandada cumplió con sus obligaciones contractuales, porque puede suceder que ésta haya entregado la posesión material a alguna persona distinta a la accionante y, por lo tanto, no puede darse por cierto que los demandados cumplieron con el citado contrato por el hecho de no tener la posesión; razones que más adelante se robustecerán ya que, ante lo fundado tales aspectos, obligan a esta Sala a reasumir jurisdicción y pronunciarse sobre la acción ejercida por la parte accionante.-----

---- En el caso, la extinta *****
ocurrió a promover juicio sumario civil sobre desocupación por terminación de contrato de arrendamiento, pago de rentas y otros conceptos, en contra de la persona moral
“*****
en su calidad de fiador, y reclamó como prestación principal a la citada empresa: “A).- La declaración judicial de que ha terminado por el transcurso natural

del tiempo, el Contrato de Arrendamiento que celebró con la suscrita, por escrito, el día ocho de agosto de mil novecientos noventa y seis, respecto del bien inmueble urbano, terreno y construcción ubicado en

*****.”; y a efecto de probar los hechos constitutivos de la acción que ejerció, exhibió la documental privada relativa al contrato de arrendamiento de fecha 8 (ocho) de agosto del año 1996 (mil novecientos noventa y seis), que celebraron, por una parte, la extinta señora ***** , como arrendadora, y por otra parte, la persona moral ***** , como arrendataria, representada por su gerente general el señor ***** ***** ***** , y este último en lo personal como fiador, respecto del bien inmueble urbano, terreno y construcción, ubicado

***** ,

probanza que merece valor pleno de conformidad con lo previsto por los artículos 329 y 398 del Código de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

12.

Procedimientos Civiles, para demostrar la existencia del citado contrato de arrendamiento; en tanto que conforme al artículo 1805, fracción I, del Código Civil que dispone que: “El arrendamiento puede terminar: ...

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que el bien fue arrendado; ...”, dicha prestación resulta

procedente toda vez que en la cláusula cuarta del acuerdo de voluntades se pactó lo siguiente: “CUARTA:-

Ambas partes convienen como término del contrato el de 5 MESES, obligatorios para ambos contratantes, contados a partir del día 15 de Agosto de 1996, para terminar el 15 de Diciembre de 1996, lo anterior sin perjuicio de que antes de concluir dicho término llegaren a un acuerdo sobre un nuevo contrato, su término y la renta a pagar, se formalizará el mismo.”; y

si el contrato de arrendamiento que celebraron las partes concluyó el día 15 (quince) de diciembre del año 1996 (mil novecientos noventa y seis), conforme al citado numeral 1805, fracción I, de la Ley Sustantiva Civil, procede declarar su terminación.-----

----- En cuanto a la prestación marcada bajo el inciso B), en la que la parte actora reclama a

“*****”, lo siguiente: “B).-

Como consecuencia de la prestación reclamada en el inciso A), la desocupación y entrega material del bien inmueble urbano, terreno y construcción ubicado en

*****.”; tal prestación resulta procedente ya

que el artículo 1737, fracción IV, del Código Civil

dispone que: “El arrendatario está obligado: ... IV.- A

restituir el bien al terminar el contrato.”, el numeral 1755

de dicha Codificación prevé que: “El arrendatario deberá

devolver el bien arrendado, al concluir el arrendamiento,

tal como lo recibió, salvo que hubiere perecido o se

hubiere menoscabado por el tiempo o por causa

inevitable.”, y el dispositivo 1760 del citado Cuerpo de

Normas prevé que: “El arrendatario no puede rehusarse

a hacer la entrega del bien arrendado, terminado el

arrendamiento, ni aún bajo pretexto de mejoras, sean

éstas útiles o necesarias.”; y es que se debe tomar en

cuenta que si al vencerse el término del contrato de

arrendamiento sobre el citado inmueble, la inquilino no

demonstró que hizo entrega del bien a la arrendadora,

sino que se limitó a desocuparla, conservando en su



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

13.

poder las llaves que aseguran la puerta de entrada, no puede alegar cesación de los efectos del contrato desde la fecha en que se venció el plazo convenido, pues en situaciones contractuales de tal especie el goce y uso de la cosa consiste en el hecho de que ésta se conserve a disposición del arrendatario, en toda su amplitud derivada de la misma naturaleza del bien, sin importar que la persona moral arrendataria la ocupe o no materialmente, atentos al criterio que informa la Tesis sustentada por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, conforme a su anterior integración, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo CX, número de registro 386125, página 1172, de los siguientes rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO, DESOCUPACION EN CASO DE. Si al vencerse el término de un contrato de arrendamiento sobre una finca urbana, el inquilino no hace entrega de la cosa al arrendador, sino que se limita simplemente a desocuparla, conservando en su poder las llaves que aseguran la puerta de entrada, no podrán alegar cesación de los efectos del contrato desde la fecha en que se venció el plazo convenido, pues en situaciones contractuales de tal especie el goce y uso de la cosa

consiste en el hecho de que ésta se conserve a disposición del arrendatario, en toda la amplitud derivada de la naturaleza misma del bien, sin importar que el arrendatario lo ocupe, o no, materialmente.”; de lo que se concluye que la posesión que detenta la arrendataria tiene por origen el citado contrato celebrado por tiempo determinado con la arrendadora, y si a su término la inquilina no devolvió el inmueble arrendado, es inconcuso que la ocupación que ejerce se da de momento a momento, de tal suerte que mientras el bien no sea restituido, incumple con la obligación que le asiste con motivo del referido contrato, ante lo cual subsiste la facultad de la arrendadora para solicitar judicialmente la desocupación; por tanto, la acción relativa puede deducirse en cualquier momento, mientras dure la ocupación de que se trata. Sobre el particular resulta aplicable el criterio que informa la Tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la citada Publicación Oficial, Novena Época, Tomo XXV, Marzo de 2007, número de registro 173107, página 1597, cuyos rubro y texto son: “ARRENDAMIENTO. LA ACCIÓN DE DESOCUPACIÓN POR TERMINACIÓN DEL CONTRATO



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

14.

POR TIEMPO DETERMINADO PUEDE DEDUCIRSE EN CUALQUIER MOMENTO EN TANTO EL ARRENDATARIO CONTINÚE OCUPANDO EL BIEN ARRENDADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De los artículos 2290, fracción IV, 2318, fracción I y 2319 del Código Civil para el Estado de Puebla se concluye que la posesión que detenta el arrendatario tiene por origen el contrato celebrado por tiempo determinado con el arrendador, y si a su término el inquilino no devuelve el inmueble arrendado, es inconcuso que la ocupación que ejerce se da de momento a momento, de tal suerte que mientras el bien no sea restituido, incumple la obligación que le asiste con motivo del referido contrato, regulada por el primero de los numerales indicados, ante lo cual, subsiste la facultad del arrendador para solicitar judicialmente la desocupación; por tanto, la acción relativa puede deducirse en cualquier tiempo, mientras dure la ocupación de que se trata.”; por lo que si la parte demandada incumplió con la carga procesal relativa que el impone el numeral 273 del Código Adjetivo Civil, pues con las documentales que acompañó a su escrito de contestación a la demanda (fojas de la 27 a la 41 del expediente de

primera instancia), las diversas documentales (fojas de la 6 a la 28 del cuadernillo de pruebas de los demandados), y la prueba confesional a cargo de ***** , cuyo desahogo se advierte a foja 35 (treinta y cinco) del citado cuadernillo, con dichas pruebas no demuestra que haya hecho entrega material del bien inmueble arrendado a la parte actora, puesto que no existe algún constancia judicial que así lo acredite, ni tampoco que se haya hecho entrega de las llaves del inmueble, dicha persona moral conserva la posesión jurídica derivada del contrato de arrendamiento y, por ende, procede condenarlo a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, toda vez que la exigencia para que se presente el contrato de arrendamiento al promoverse el juicio de desocupación, tiende a que se establezca de una manera cierta la posesión jurídica, en el caso, de la empresa demandada, sin importar si la ocupa o no materialmente, ya que la simple detentación material que pueda tener otra persona no constituye la posesión jurídica.-----

---- Respecto a la prestación marcada bajo el inciso A), en la que la parte actora reclama a ***** , en su calidad de Fiador de la Arrendataria persona moral



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

15.

“*****”, lo siguiente: “A).- El pago de las pensiones rentísticas a razón de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado, computadas a partir de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento (15 de diciembre de 1996) y las que se generen hasta la desocupación y entrega material a la suscrita del inmueble arrendado o hasta el momento que se me dé posesión judicial del mismo.”; dicha prestación resulta procedente ya que cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere la acción, la parte actora sólo debe acreditar la relación contractual y afirmar que la parte demandada no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde a la parte demandada probar un hecho positivo, que pagó las rentas que se le reclamen o, en su caso, probar los hechos que justifiquen su impago, lo que incumplieron los demandados, en contravención a lo dispuesto por el numeral 273 de la Ley Adjetiva Civil. Al efecto cobra aplicación el criterio que informa la Tesis de

Jurisprudencia sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en la mencionada Publicación Oficial, Novena Época, Tomo XXX, Agosto de 2009, número de registro 166732, página 1258, cuyos rubro y texto dicen:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”; además, si de la cláusula décima segunda del mencionado contrato de arrendamiento se advierte que el fiador, señor ***** , se obligó a pagar las rentas hasta que la arrendataria tomara



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

16.

posesión material del inmueble arrendado, procede condenarlo al pago de las rentas a partir de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento (15 de diciembre de 1996), y de las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega material del inmueble a la arrendataria. Orienta el sentido de esta decisión el criterio que informa la Tesis sustentada por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, visible en la misma Compilación Oficial, Novena Época, Tomo XXIV, Diciembre de 2006, número de registro 173765, página 1341, de los siguientes rubro y texto: **“FIADOR EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. PROCEDE CONDENARLO AL PAGO DE LAS RENTAS NO CUBIERTAS POR EL ARRENDATARIO, INCLUSO DE AQUELLAS QUE TODAVÍA NO SEAN EXIGIBLES A LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA, Y HASTA QUE SU FIADO HAGA ENTREGA DE LA LOCALIDAD ARRENDADA EN LOS TÉRMINOS CONVENIDOS. Si del contrato de arrendamiento se advierte que el fiador se obligó a pagar las rentas en caso de que el arrendatario no lo hiciera, hasta que éste entregara la localidad arrendada a satisfacción del arrendador, conforme a los**

artículos 2425, fracción I, 2426, 2429, 2794 y 2842 del Código Civil para el Distrito Federal, resulta procedente condenarlo al pago de las rentas aún no generadas a la presentación de la demanda, en virtud de que si el arrendatario continúa en posesión del bien arrendado, aquél debe pagar las mensualidades rentísticas no cubiertas y que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega del bien en los términos convenidos, ya que no es posible considerar que por el hecho de que se trate de rentas futuras o aún no vencidas en la fecha en que se inició el juicio, debe obligarse al arrendador a entablar tantas demandas como fueran necesarias sólo para exigir su pago.”. -----

---- En lo atinente a la prestación marcada bajo el inciso B), en la que la parte actora reclama al señor ***** en su calidad de fiador, lo siguiente: “B).- El pago de los servicios públicos de luz, agua y drenaje relativos al bien inmueble objeto del presente juicio, en términos de la Cláusula Sexta del documento base de la acción.”; tal prestación resulta procedente ya que el fiador en la mencionada cláusula décima segunda del contrato de arrendamiento base de la acción, como obligado solidario, se comprometió al pago de los adeudos por



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

17.

los servicios públicos, por lo deberá condenarse a éste que exhiba los recibos de pago que acrediten que el inmueble quedó al corriente en los pagos de los servicios básicos de luz, agua y drenaje, conforme a lo que se estipuló en la cláusula sexta del mencionado acuerdo de voluntades, por lo que el fiador se encuentra obligado al respecto ya que en los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, atentos a lo previsto por el numeral 1302 del Código Civil. -----

---- Respecto a la prestación marcada bajo el inciso C), en la que la parte actora reclama al señor ***** en su calidad de fiador, lo siguiente: "C).- El cumplimiento de la cláusula penal establecida en la Cláusula Décima Primera del documento base de la acción, consistente en el pago de un 100% más de las pensiones rentísticas adeudadas, a razón de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) mensuales, computadas a partir de la fecha de terminación del contrato base de la acción (15 de diciembre de 1996) y las que se generen hasta la desocupación y entrega material a la suscrita del inmueble arrendado o hasta el momento que se me dé

posesión judicial del mismo.”; dicha prestación resulta improcedente ya que si se demandó el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el referido contrato de arrendamiento, como lo son el pago de las rentas reclamadas y el de los servicios públicos de luz, agua y drenaje, mismas que proceden, entonces no puede exigirse ni obtenerse la pretensión del pago de la pena, atentos al criterio que informa la Tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVI, Agosto de 2002, número de registro 186339, página 1252, de los siguientes rubro y texto: “CLÁUSULA PENAL. ES INAPLICABLE CUANDO SE EXIJA LA CUMPLIMENTACIÓN DE UNA OBLIGACIÓN, SI AQUÉLLA SE ESTIPULÓ PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Conforme a una interpretación teleológica del texto del artículo 1675 del Código Civil para el Estado de México y al recto sentido de dicha norma, se llega al convencimiento incontrovertible de que la sanción o pena convencional establecida por las partes no puede tener aplicabilidad cuando el acreedor exija el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

18.

cumplimiento de la obligación, salvo que del contrato aparezca que la pena fuera estipulada para el simple retardo en el cumplimiento de cierta obligación. Así, en orden con el alcance de dicha norma jurídica y su interpretación objetiva y sistemática, se tiene que cuando el acreedor exija del deudor el cumplimiento y no la rescisión del contrato, no puede a la vez requerir el pago de la pena, si ello nunca se pacta aunque exista retardo en el cumplimiento de la obligación de que se trate, sino que esto sólo se actualizará en la eventualidad de un incumplimiento total por alguna de las partes. Ante ello, se sigue legal e inexorablemente que si se demanda el cumplimiento de la obligación, entonces no puede exigirse ni obtenerse la pretensión del pago de la pena, en orden con la disposición invocada que indiscutiblemente establece la alternativa entre una u otra exigencias, pero no ambas al propio tiempo, en tanto obviamente una excluye a la otra.”.

Cabe precisar que tal criterio resulta aplicable porque el artículo 1675 del Código Civil para el Estado de México que se interpreta en la tesis, guarda relación con el diverso 1319 de la Ley Sustantiva Civil de esta Entidad Federativa.-----

---- En cuanto a la prestación marcada bajo el inciso D), en la que la parte actora reclama al señor ***** en su calidad de fiador, lo siguiente: “D).- El pago de los intereses moratorios mensuales sobre cada pensión rentística reclamada, calculados al tipo legal.”; dicha prestación resulta procedente ya que tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas reclamadas, procede la condena a cubrir los intereses moratorios, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que la arrendadora tiene derecho a ser resarcida por el daño y perjuicio causados, entendiendo el primero, por las rentas adeudadas y, por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo que la arrendataria omitió efectuar el pago a que estaba obligada. Sobre el particular cobra aplicación el criterio que informa la Tesis de Jurisprudencia sustentada en procedimiento de contradicción por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

19.

la mencionado Publicación Oficial, Novena Época, Tomo XXIX, Abril de 2009, número de registro 167574, página 82, cuyos rubro y texto dicen: “ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes,

independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.”; por lo que procede condenar a ***** *****, en su calidad de fiador de la arrendataria, al pago de los intereses moratorios mensuales sobre las rentas reclamadas, determinándose como interés legal a cubrir para todo el lapso que dure el incumplimiento, el equivalente al interés más alto que el Banco de México hubiera fijado en depósitos a plazo fijo dentro del periodo del incumplimiento, conforme a lo previsto por el artículo 1173, párrafo segundo, del Código Civil, cuantificables en vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

----- A las prestaciones reclamadas por la parte actora, los demandados ***** *****, por su propio derecho y en su carácter de representante legal de la persona moral “*****”,



20.

opusieron, entre otras, la siguiente excepción: A.- Me permito oponer como excepción, la de falta de legitimación de la señora ***** , en razón de que ella dio en donación o en venta el inmueble materia del juicio a sus hijos entre ellos a ***** , como se justificará en su debida oportunidad.”; excepción que resulta improcedente ya que la parte demandada con las citadas pruebas que ofreció no acredita que la extinta señora ***** haya transmitido la propiedad del bien inmueble arrendado, mediante contrato de donación o compraventa, a sus hijos, por lo que incumplió con la carga procesal relativa que le impone el numeral 273 de la Ley Adjetiva Civil.-----

--- Respecto a la excepción que opuso la parte demandada, en los siguientes términos: “B.- De igual manera, en representación de la Persona Moral ***** , ***** , me permito oponer la de error en la vía, dado que si bien es cierto cuando se hable de contratos de arrendamiento deben ventilarse en vía sumaria civil, también lo es que, la actora está



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

21.

terminación del contrato de arrendamiento por haberse cumplido el plazo fijado, atentos a lo previsto por el numeral 1805, fracción I, del Código Civil; y dicha vía también es la legalmente procedente para demandar la desocupación y entrega del inmueble arrendado y el pago de las rentas reclamadas, conforme a los numerales 1737, fracciones I y IV, 1739, 1740, 1755, 1760 y 1814 del propio ordenamiento sustantivo, precepto este que además establece que si después de terminado el arrendamiento continúa la arrendataria sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento, pero la arrendataria deberá pagar la renta correspondiente al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a la renta que pagaba, supuesto que se actualiza ya que si terminó el contrato de arrendamiento y la arrendataria continuó en la posesión jurídica del bien derivada de dicho contrato, puesto que no ha hecho entrega material del inmueble a la arrendadora, el fiador de la arrendataria debe pagar las rentas reclamadas al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a la renta que se pagaba; y es que, se insiste, si la parte demandada incumplió con la carga procesal relativa que le impone el numeral 273 del

Código Adjetivo Civil, puesto que no demuestra con el material probatorio que ofreció que haya hecho entrega material del bien inmueble arrendado a la parte actora, ya que no existe algún constancia judicial que así lo acredite, ni tampoco que se haya hecho entrega de las llaves del inmueble, dicha persona moral conserva la posesión jurídica derivada del contrato de arrendamiento y, por ende, procede condenarlo a la desocupación y entrega del inmueble arrendado, y al pago de las rentas reclamadas, toda vez que la exigencia para que se presente el contrato de arrendamiento al promoverse el juicio de desocupación, tiende a que se establezca de una manera cierta la posesión jurídica, en el caso, de la empresa demandada, sin importar si la ocupa o no materialmente, ya que la simple detentación material que pueda tener otra persona, como puede ser el caso de la diversa persona moral *** , según se acredita con las copias certificada del diverso juicio reivindicatorio bajo el número de expediente 609/2018 (fojas de la 9 a la 18 del cuadernillo de pruebas de los demandados), ello no constituye la posesión jurídica.-----**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

22.

---- A lo atinente a la excepción bajo la letra C que opuso la parte demandada en los términos siguientes: “C.- Por lo que corresponde al suscrito en lo personal, me permito hacer valer como excepción y defensa, la de terminación de mis obligaciones, pactadas en el Contrato de Arrendamiento de fecha 8 de agosto del 1996, base de la acción, en razón de que mi obligación cesó al momento en que terminó el contrato o sea a partir del día siguiente del 15 de Diciembre de 1996, atento a las cláusulas cuarta y décimo segunda del mismo instrumento, por lo que, se insiste, mi obligación concluyó al término al día siguiente de esa fecha, transcribo en lo que interesa lo ahí pactado “...”. Como podrá observar su señoría, el suscrito en lo personal, mi obligación subsistía solo mientras duro el contrato de arrendamiento, por lo que no puede exigírseme las rentas después de concluido el mismo. Como además en la etapa correspondiente se va a acreditar. ...”; dicha excepción resulta improcedente porque, como ya se dijo, si de la cláusula décima segunda del mencionado contrato de arrendamiento se advierte que el fiador, señor ***** , se obligó a pagar las rentas hasta que la arrendataria tomara posesión material del

inmueble arrendado, procede condenarlo al pago de las rentas a partir de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento (15 de diciembre de 1996) y de las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega material del inmueble a la arrendataria, conforme a lo previsto por el artículo 1814 del Código Civil, el cual establece que si después de terminado el arrendamiento continúa la arrendataria sin oposición en el goce y uso del predio, ya no se entenderá prorrogado el arrendamiento, pero la arrendataria, en el caso el fiador de ésta que fue al que se demandó, deberá pagar las rentas correspondiente al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a la renta que pagaba.-----

---- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo previsto por el artículo 926, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles, deberá revocarse la sentencia dictada por la Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Reynosa, con fecha 10 (diez) de octubre del año 2019 (dos mil diecinueve), para que ahora, en su lugar, se decida que como *** , ahora sucesión,**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

23.

representada por ***** en su calidad de interventor, demostró los hechos constitutivos de la acción, mientras que los demandados persona moral “*****”, y ***** , en su calidad de fiador de dicha empresa, no demostraron las excepciones que opusieron, ha procedido el juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento, desocupación y entrega de inmueble arrendado y pago de rentas promovido por aquella en contra de éstos, y por ello deberá declararse la terminación del contrato de arrendamiento que celebraron con fecha 8 (ocho) de agosto del año 1996 (mil novecientos noventa y seis) la extinta ***** , como arrendadora, y la persona moral denominada “*****”, como arrendataria, representada por su gerente general el señor ***** , y este último en lo personal como fiador de la arrendataria, respecto del bien inmueble ***** ; y,

como consecuencia, condenarse a
“*****”, a la desocupación y
entrega de dicho inmueble arrendado, así como
condenar al señor ***** , en su calidad de fiador
de la arrendataria “*****”, al
pago de las rentas a razón de \$5,000.00 M.N. (cinco mil
pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, más el
Impuesto al Valor Agregado, computadas a partir de la
fecha de terminación del contrato de arrendamiento, que
lo fue el día 15 (quince) de diciembre del año 1996 (mil
novecientos noventa y seis), y de las que se sigan
generando hasta la desocupación y entrega a la
arrendataria del inmueble arrendado; y también
condenarse al citado señor ***** , en su calidad
de fiador de la arrendataria
“*****”, a que exhiba los
recibos de pago que acrediten que el inmueble quedó al
corriente en los pagos de los servicios básicos de luz,
agua y drenaje, en los términos de la cláusula sexta del
contrato de arrendamiento base de la acción, y al pago
de los intereses moratorios mensuales sobre las rentas
reclamadas, determinándose como interés legal a cubrir
para todo el lapso que dure el incumplimiento, el



24.

equivalente al interés más alto que el Banco de México hubiera fijado en depósitos a plazo fijo dentro del periodo del incumplimiento, conforme a lo previsto por el artículo 1173, párrafo segundo, del Código Civil, cuantificables en vía incidental y en ejecución de sentencia; empero, no procede la prestación marcada bajo el inciso C), en el que la parte actora reclama al mencionado señor ***** , en su calidad de fiador de dicha empresa, el cumplimiento de la cláusula penal pactada en la cláusula Décima Primera del contrato de arrendamiento base de la acción, consistente en el pago de un 100% (cien por ciento) más de las pensiones rentísticas adeudadas a razón de \$5,000.00 M.N. (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, computadas a partir de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, que lo fue el día 15 (quince) de diciembre del año 1996 (mil novecientos noventa y seis), y de las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega a la arrendataria del inmueble arrendado; por lo que se absuelve al citado fiador de tal prestación.-----

---- Por otro lado, toda vez que la parte actora ejerció acciones de condena y la sentencia le resulta adversa a

la parte demandada, deberá condenársele al pago de costas procesales de primera instancia, atentos a lo previsto por el artículo 130, párrafo primero, del Código Adjetivo Civil.-----

---- Dada la procedencia de los agravios examinados y prevención a consideraciones que resultarían de más, se omite el análisis de las inconformidades restantes expresadas por el apelante

*****.-----

---- Por otro lado, ante lo fundado de los agravios examinados, que tienen por efecto revocar la sentencia recurrida, deberá quedar sin materia el recurso de apelación interpuesto por *****, por sus propios derechos y como representante legal de “*****”, en contra de la propia sentencia impugnada.-----

---- Por otra parte, se reitera, toda vez que la demandante ejerció acciones de condena y la sentencia de Alzada le resulta adversa a los demandados, procede condenarlos al pago de costas procesales erogadas en grado de apelación, conforme a lo previsto por el artículo 130,



25.

párrafo primero, en relación con el 139, segunda parte, ambos de la Ley Adjetiva Civil.-----

---- Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 909, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

---- Primero.- Son fundados los agravios tercero y cuarto que expresa

***** , en

contra de la sentencia dictada por la Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Ciudad Reynosa, con fecha 10 (diez) de octubre del año 2019 (dos mil diecinueve).-----

---- Segundo.- Se revoca la sentencia impugnada a que se alude en el punto resolutive que antecede, y en su lugar se decide de la siguiente manera:-----

---- Tercero.- La parte actora, ***** ,

ahora sucesión representada por ***** en

su calidad de interventor, demostró los hechos constitutivos de la acción, mientras que los

demandados persona moral

“*****”*****, y ***** *****, en su calidad de fiador de dicha empresa, no demostraron las excepciones que opusieron. -----

---- Cuarto.- Ha procedido el juicio sumario civil sobre terminación de contrato de arrendamiento, desocupación y entrega de inmueble arrendado y pago de rentas promovido por ***** , ahora sucesión representada por ***** en su calidad de interventor, en contra de la persona moral

“*****”***** ***** , en su calidad de fiador de dicha empresa.-----

---- Quinto.- Se declara la terminación del contrato de arrendamiento que celebraron con fecha 8 (ocho) de agosto del año 1996 (mil novecientos noventa y seis) la extinta ***** , como arrendadora, y

la persona moral denominada

“*****”***** , como arrendataria,

representada por su gerente general el señor *****

*****, y este último en lo personal como fiador de la

arrendataria, respecto del bien inmueble



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

26.

*****.----

---- Sexto.- Se condena a la persona moral
“*****”*****, a la desocupación y
entrega del bien inmueble

*****.----

---- Séptimo.- Se condena al señor ***** *****, en su
calidad de fiador de la arrendataria
“*****”*****, al pago de las
rentas a razón de \$5,000.00 M.N. (cinco mil pesos 00/100
moneda nacional) mensuales, más el Impuesto al Valor
Agregado, computadas a partir de la fecha de
terminación del contrato de arrendamiento, que lo fue el
día 15 (quince) de diciembre del año 1996 (mil
novecientos noventa y seis), y de las que se sigan
generando hasta la desocupación y entrega a la
arrendataria del inmueble arrendado.-----

--- Octavo.- Se condena al señor ***** *****, en su
calidad de fiador de la arrendataria
“*****”*****, a que exhiba los

recibos de pago que acrediten que el citado inmueble arrendado quedó al corriente en los pagos de los servicios básicos de luz, agua y drenaje, en los términos de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento base de la acción.-----

---- Noveno.- Se condena a ***** *****, en su calidad de fiador de la arrendataria “*****”, al pago de los intereses moratorios mensuales sobre las rentas reclamadas, determinándose como interés legal a cubrir para todo el lapso que dure el incumplimiento, el equivalente al interés más alto que el Banco de México hubiera fijado en depósitos a plazo fijo dentro del periodo del incumplimiento, cuantificables en vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

---- Décimo.- No procede la prestación marcada bajo el inciso C), en la que la parte actora, *****”, ahora sucesión representada por ***** en su calidad de interventor, reclama al mencionado señor ***** *****, en su calidad de fiador de la empresa “*****”, el cumplimiento de la cláusula penal pactada en la cláusula Décima Primera



27.

del contrato de arrendamiento base de la acción, consistente en el pago de un 100% (cien por ciento) más de las pensiones rentísticas adeudadas a razón de \$5,000.00 M.N. (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) mensuales, computadas a partir de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, que lo fue el día 15 (quince) de diciembre del año 1996 (mil novecientos noventa y seis), y de las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega a la arrendataria del inmueble arrendado; por lo que se absuelve al citado fiador de tal prestación.-----

---- Décimo Primero.- Se condena a la parte demandada persona moral "*****", y ***** , en su calidad de fiador de dicha empresa, al pago de costas procesales tanto de primera como de segunda instancias.-----

---- Décimo Segundo.- Queda sin materia el recurso de apelación interpuesto por ***** , por sus propios derechos y como representante legal de "*****", en contra de la propia sentencia impugnada.-----

---- Notifíquese Personalmente.- Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvanse los

autos originales al Juzgado de su procedencia y archívese el Toca como asunto concluído.-----

---- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados Hernán de la Garza Tamez, Adrián Alberto Sánchez Salazar y José Luis Gutiérrez Aguirre, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar d el Supremo Tribunal de Justicia del Estado, siendo Presidente y ponente el primero, quienes firman el día de hoy 5 (cinco) de Diciembre del año 2019 (dos mil diecinueve), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos Interina que autoriza y da fe.-----

lic.hgt/lic.ihl/amhh.

Hernán de la Garza Tamez.
Magistrado.

José Luis Gutiérrez Aguirre.
Magistrado.

Adrián Alberto Sánchez Salazar.
Magistrado.

Maura Edith Sandoval del Ángel.
Secretaria de Acuerdos Interina.

---- En seguida se publicó en lista. Conste.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

28. (última hoja que corresponde a la Ejecutoria No. 476 del Toca Civil 487/2019).

El Licenciado Israel Huerta Linares, Secretario Proyectista adscrito a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar de este Tribunal hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 476 (cuatrocientos setenta y seis) dictada el día 4 (cuatro) de diciembre del año 2019 (dos mil diecinueve), terminada de engrosar el 5 (cinco) de los mismos mes y año, por los Magistrados de dicha Sala, Licenciados Hernán de la Garza Tamez, Adrián Alberto Sánchez Salazar y José Luis Gutiérrez Aguirre, constante de 28 (veintiocho) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, información que se considera legalmente como

***confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo
señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.--***

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

Versión pública aprobada en la Primera Sesión Ordinaria del 2020 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de enero de 2020.